



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2025

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.  
E CONTROLADAS

CNPJ 35.727.157/0001-06  
NIRE 35.300.561.384

# 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 2025. Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, residenciais, mistas, logísticas, industriais e híbridas, de imóveis prontos ou a construir de ciclo longo e em uma estrutura verticalmente integrada. Nossa atuação começa com a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento do projeto arquitetônico e de engenharia e construção. O ciclo compreende desde a aquisição do terreno, estudos de projetos, viabilidades, incorporação imobiliária, até a venda dos imóveis. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo. Em seu portfólio possui unidades imobiliárias prontas, em construção e futuros lançamentos. Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.751.876 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos imobiliários concluídos, em construção, terrenos para desenvolvimento de futuras incorporações imobiliárias e contas a receber das vendas de unidades prontas e em construção. A Companhia apresentou um lucro líquido de R\$32.397 mil no exercício de 2025.

**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, em qualquer das 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.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

| ATIVO                                | Nota explicativa | Controladora     |                  | Consolidado      |                  | Nota explicativa | Controladora |            | Consolidado    |                |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
|                                      |                  | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025       | 31/12/2024       |                  | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| <b>Circulante</b>                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              |            |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa        | 3                | 391              | 1.969            | 7.423            | 4.290            |                  | 39           | 1.500      | 14.297         | 6.486          |
| Aplicações financeiras               | 4                | -                | 503              | 43.414           | 15.349           |                  | -            | -          | 1.900          | 1.401          |
| Contas a receber                     | 5                | -                | -                | 29.113           | 14.029           |                  | 233          | 272        | 792            | 650            |
| Imóveis a comercializar              | 6                | -                | -                | 136.873          | 222.422          |                  | 326          | 251        | 1.820          | 1.322          |
| Tributos a compensar                 |                  | -                | -                | 36               | 25               | 12.d             | 7.694        | -          | 7.694          | -              |
| Outros créditos                      |                  | 16               | 17               | 871              | 242              |                  | -            | -          | 8.298          | -              |
| <b>Total do ativo circulante</b>     |                  | <b>407</b>       | <b>2.489</b>     | <b>217.730</b>   | <b>256.357</b>   |                  |              |            |                |                |
| <b>Não circulante</b>                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |              |            |                |                |
| Contas a receber                     | 5                | -                | -                | 85.209           | 30.314           |                  | -            | -          | 449.417        | 311.754        |
| Imóveis a comercializar              | 6                | -                | -                | 1.446.266        | 1.224.387        |                  | -            | -          | 5.189          | 2.328          |
| Outros créditos                      |                  | -                | -                | -                | -                |                  | -            | -          | 147            | -              |
| Investimentos                        | 7                | 1.264.717        | 1.181.237        | -                | -                |                  | -            | -          | -              | -              |
| <b>Total do ativo não circulante</b> |                  | <b>1.269.392</b> | <b>1.188.623</b> | <b>1.534.146</b> | <b>1.257.707</b> |                  |              |            | <b>454.753</b> | <b>314.082</b> |
| <b>Total do ativo</b>                |                  | <b>1.269.799</b> | <b>1.191.112</b> | <b>1.751.876</b> | <b>1.514.064</b> |                  |              |            |                |                |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

|   | Nota explicativa | Reservas de Lucros |                   | Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado |
|---|------------------|--------------------|-------------------|--|
|   |                  | Reserva legal      | Lucros Acumulados |  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |                  | <b>1.112.590</b>   | <b>4.482</b>      | <b>1.117.839</b>                                       |
| Aumento de capital                      | 12.a             | 74.679             | -                 | 74.679   |
| Prejuízo líquido do exercício           |                  | -                  | (3.429)           | (3.429)  |
| Transferência do prejuízo do exercício  |                  | -                  | 3.429             | -  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> |                  | <b>1.187.269</b>   | <b>1.053</b>      | <b>1.189.089</b>                                       |
| Aumento de capital                      | 12.a             | 47.715             | -                 | 47.715   |
| Lucro líquido do exercício              | 13               | -                  | 32.397            | 32.397   |
| Reserva legal                           | 12.b             | -                  | (1.620)           | -  |
| Dividendos mínimos obrigatórios         | 12.d             | -                  | (7.694)           | (7.694)  |
| Reserva de Lucros                       | 12.c             | -                  | 23.083            | (23.083)   |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b> |                  | <b>1.234.984</b>   | <b>2.387</b>      | <b>1.261.507</b>                                       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

|   | Nota explicativa | Reservas de Lucros |                   | Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado |
|---|------------------|--------------------|-------------------|--|
|   |                  | Reserva legal      | Lucros Acumulados |  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |                  | <b>1.112.590</b>   | <b>4.482</b>      | <b>1.117.839</b>                                       |
| Aumento de capital                      | 12.a             | 74.679             | -                 | 74.679   |
| Prejuízo líquido do exercício           |                  | -                  | (3.429)           | (3.429)  |
| Transferência do prejuízo do exercício  |                  | -                  | 3.429             | -  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> |                  | <b>1.187.269</b>   | <b>1.053</b>      | <b>1.189.089</b>                                       |
| Aumento de capital                      | 12.a             | 47.715             | -                 | 47.715   |
| Lucro líquido do exercício              | 13               | -                  | 32.397            | 32.397   |
| Reserva legal                           | 12.b             | -                  | (1.620)           | -  |
| Dividendos mínimos obrigatórios         | 12.d             | -                  | (7.694)           | (7.694)  |
| Reserva de Lucros                       | 12.c             | -                  | 23.083            | (23.083)   |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b> |                  | <b>1.234.984</b>   | <b>2.387</b>      | <b>1.261.507</b>                                       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

|  | Controladora  |                | Consolidado     |                 |
|--|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
|  | 31/12/2025    | 31/12/2024     | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
| Receitas   |               |                |                 |                 |
| Vendas de imóveis e prestações de serviços   |               | 133.867        |                 | 51.075          |
| Outras receitas  | 11            | 23             |                 | 385             |
| <b>Total</b>   | <b>11</b>     | <b>133.890</b> |                 | <b>51.460</b>   |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):</b> |               |                |                 |                 |
| Custo dos imóveis e dos serviços vendidos  | -             | (72.844)       | (24.365)        |                 |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros   | (332)         | (2.257)        | (14.363)        | (10.471)        |
| <b>Total</b>   | <b>(332)</b>  | <b>(2.257)</b> | <b>(87.207)</b> | <b>(34.836)</b> |
| <b>Valor (consumido) adicionado bruto</b>  | <b>(321)</b>  | <b>(2.257)</b> | <b>46.683</b>   | <b>16.624</b>   |
| <b>Valor (consumido) adicionado líquido produzido pela companhia</b>                               | <b>(321)</b>  | <b>(2.257)</b> | <b>46.683</b>   | <b>16.624</b>   |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>  |               |                |                 |                 |
| Resultado de equivalência patrimonial  | 39.581        | 12.502         |                 |                 |
| Receitas financeiras   | 223           | 194            | 5.902           | 3.888           |
| <b>Total</b>   | <b>39.804</b> | <b>12.696</b>  | <b>5.902</b>    | <b>3.888</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

#### 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

**1.1. Contexto operacional:** A EZ INC Incorporações S.A. ("Companhia" ou "EZ INC"), foi constituída em 6 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZ TEC"), empresa de capital aberto no Brasil, operando atividades de incorporação imobiliária. Em 12 de dezembro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, a denominação da Companhia foi alterada de EZ INC Incorporações Comerciais S.A para EZ INC Incorporações S.A, em linha com sua atuação em atividades imobiliárias também residenciais, representado pela alteração de projetos comerciais para projetos residenciais em terrenos remanescentes. A Companhia é suportada financeiramente pela sua controladora e está inserida em contexto de continuidade das operações. A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários comerciais, residenciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos a 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 ao 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 OCP 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 12 de março de 2026. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. **2.3. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando aplicável. Empresas controladas: Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, e retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial. **2.4. Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real - R\$. **2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base dessas demonstrações financeiras. Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas da data dessas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir: • Tributos e demandas administrativas ou judiciais: as sociedades individuais e consolidadas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra as sociedades, podem ser adversamente afetados, independentemente 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 essas avaliações são baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. • Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): as sociedades revisam o valor contábil de seus ativos não financeiros, representados, substancialmente, pelos imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor realizável líquido. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor realizável líquido. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, pelo valor realizável líquido (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas. **2.6. Instrumentos financeiros:** a) **Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, e ao valor justo por meio do resultado (FVOCI). 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 ao reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia e suas controladas não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA). A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros a custo amortizado quando:

os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender. Caixa e equivalentes de caixa - representado por numerário existente no caixa e contas correntes bancárias, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado. Aplicações financeiras - referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e CDB's, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo, com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (PCE) e distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários e locações, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e desconto a valor presente (nota explicativa 2.13). A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessária, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. b) **"Impairment" de ativos financeiros:** A Companhia e suas controladas avaliam a necessidade de reconhecimento de perdas por "impairment", para todos os ativos financeiros avaliados a custo amortizado com observação aos requerimentos emanados do CPC 48. O valor da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. A avaliação de PCE e distrato estão demonstradas logo acima. c) **Passivos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** A Companhia e suas controladas classificam passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2025, os passivos financeiros são representados, principalmente pelas rubricas: fornecedores, terrenos a pagar, e empréstimos e financiamentos. Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças de ganhos e perdas dos descausamentos que ocorrem de mensuração de ativos e passivos. d) **Reconhecimento de ativos e passivos financeiros não derivativos:** A Companhia e suas controladas reconhecem os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia e suas controladas em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado. A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contractualmente), cancelada ou expirada. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a "EZ INC" e suas controladas tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. e) **Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge:** Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **2.7. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas. Os imóveis em construção e terrenos estão classificados no ativo não circulante, enquanto os imóveis concluídos estão classificados no ativo circulante. Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades. **2.8. Investimentos Permanentes:** A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras individuais, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais, sendo as transações eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas. **2.9. Provisão para riscos e demandas judiciais:** A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia e suas controladas se utilizam da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Adicionalmente, a Companhia não identificou efeitos da adoção do ICP 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro que possam afetar as políticas contábeis da Companhia e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.10. Provisão para garantia:** Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobertura de custos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (considerando um percentual sobre o custo com base em eventos históricos e perspectivas de desdobro, ocorridos em empresas do mesmo grupo econômico). Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, caso contrário, ela é utilizada através dos custos incorridos. **2.11. Imposto de renda e contribuição social: Correntes:** Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.14. Em cada ano fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido real e efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

|  | Nota explicativa | Controladora  |                | Consolidado   |                |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|  |                  | 31/12/2025    | 31/12/2024     | 31/12/2025    | 31/12/2024     |
| Receita Líquida  | 14               | -             | -              | 130.733       | 49.782         |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados                            | 15               | -             | -              | (72.844)      | (24.365)       |
| <b>Lucro bruto (Despesas) receitas operacionais</b>                        |                  |               |                | <b>57.889</b> | <b>25.417</b>  |
| Despesas comerciais  | 15               | -             | -              | (15.250)      | (9.643)        |
| Despesas gerais e administrativas  | 15               | (2.328)       | (11.669)       | (3.059)       | (12.916)       |
| Honorários da administração  | 16               | (5.031)       | (4.445)        | (5.031)       | (4.445)        |
| Equivalência patrimonial   | 7                | 39.581        | 12.502         | -             | -              |
| Despesas tributárias   | (6)              | (6)           | (6)            | (2.946)       | (3.293)        |
| Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas                        | 11               | -             | -              | 23            | 385            |
| <b>Resultado financeiro e despesas financeiras e impostos</b>              |                  | <b>32.227</b> | <b>(3.618)</b> | <b>31.626</b> | <b>(4.495)</b> |
| Receitas financeiras   | 17               | 223           | 194            | 5.902         | 3.888          |
| Despesas financeiras   | (53)             | (5)           | (5)            | (148)         | (73)           |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b> |                  | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> | <b>37.380</b> | <b>(680)</b>   |
| <b>Imposto de renda e contribuição social</b>                              |                  |               |                |               |                |
| Imposto de renda e contribuição social correntes                           | 9.b              | -             | -              | (3.195)       | (1.882)        |
| Imposto de renda e contribuição social decorrentes de diferidos            | 9.b              | -             | -              | (1.788)       | (867)          |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>                               |                  | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido e diluído por ação - R\$</b>                   | <b>13</b>        | <b>0,16</b>   | <b>(0,02)</b>  | <b>0,16</b>   | <b>(0,02)</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

|   | Controladora  |                | Consolidado   |                |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|
|   | 31/12/2025    | 31/12/2024     | 31/12/2025    | 31/12/2024     |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>      | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> |
| Outros componentes do resultado abrangente        | -             | -              | -             | -              |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b> | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> | <b>32.397</b> | <b>(3.429)</b> |

As notas explicativas são

**EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS**

**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024**  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

**3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

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

**4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As aplicações financeiras possuem vencimento de curto prazo e alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

|                    | Controladora |            | Consolidado   |               |
|--------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                    | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
| Aplicações em CDBs | 97% do CDI   | 503        | 43.414        | 15.349        |
|                    |              | <b>503</b> | <b>43.414</b> | <b>15.349</b> |

**5 CONTAS A RECEBER**

|   | Consolidado    |               |
|---|----------------|---------------|
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024    |
| Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas   | 7.933          | 10.550        |
| Clientes por incorporação de imóveis - obras em andamento (i)   | 93.044         | 26.004        |
| Contas a receber - locação  | 14.213         | 7.802         |
| Provisão para perda de créditos esperada/Provisão de distratos  | (868)          | (13)          |
|   | <b>114.322</b> | <b>44.343</b> |
| Circulante  | 29.113         | 14.029        |
| Não circulante  | 85.209         | 30.314        |
| (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$7.413 (R\$2.632 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no período encerrado foi de 7,6% ao ano para contas a receber das unidades não entregues (7,2% em dezembro de 2024), sendo considerados taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias. A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir: |                |               |
|   | Consolidado    |               |
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024    |
| Ano   | 13.939         | 5.616         |
| 2024  | 199.482        | 5.021         |
| 2028  | 21.943         | 3.962         |
| 2029  | 8.769          | 3.023         |
| A partir de 2030  | 40.558         | 11.209        |
|   | <b>85.209</b>  | <b>30.314</b> |

**7 INVESTIMENTOS**

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

| Sociedades controladas         | Participação Direta - % (a) | Controladora |         | Investimentos |                  |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|---------|---------------|------------------|
|                                |                             | Ativo        | Passivo | 31/12/2025    | 31/12/2024       |
| Alexandria Incorporadora Ltda. | 100%                        | 13.074       | 537     | 12.737        | 13.992           |
| Colma Incorporadora Ltda.      | 100%                        | 199.482      | 5.021   | 194.461       | 188.427          |
| Curupú Empreend. Imob.Ltda.    | 100%                        | 22.221       | 1.988   | 20.233        | 18.005           |
| Iatujaba Incorporadora Ltda.   | 100%                        | 59.170       | 16.832  | 42.338        | 33.165           |
| Juquei Incorporadora S.A       | 100%                        | 83.125       | 7.619   | 75.506        | 44.404           |
| Mairipori Incorporadora Ltda.  | 100%                        | 1.009.898    | 447.660 | 562.238       | 561.759          |
| Portland Incorporadora Ltda.   | 100%                        | 236.735      | 158     | 236.577       | 203.586          |
| Reno Incorporadora Ltda.       | 100%                        | 43.641       | 4.255   | 40.402        | 43.964           |
| Suquia Incorporadora Ltda.     | 100%                        | 45.001       | 4.255   | 40.447        | 38.180           |
| Vernomth Incorporadora Ltda.   | 100%                        | 37.912       | 1.453   | 36.459        | 35.739           |
| Outros investimentos           |                             |              |         | -             | 19               |
| <b>Total de investimentos</b>  |                             |              |         | <b>39.581</b> | <b>1.264.717</b> |

(a) No período não houve alteração no percentual de participação da Companhia em suas controladas. As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

| Controladora | Aportes e Aquisições |            | Equivalência Patrimonial |            | Divulgações |            |
|--------------|----------------------|------------|--------------------------|------------|-------------|------------|
|              | 31/12/2025           | 31/12/2024 | 31/12/2025               | 31/12/2024 | 31/12/2025  | 31/12/2024 |
|              | 60.857               | 39.581     | (16.954)                 | 1.264.717  | -           | -          |

(c) Do montante total, o valor de R\$28.115 refere-se a aportes com CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção vinculados ao terreno para futura incorporação das subsidiárias, não afetando os fluxos de caixa da Companhia.

**8 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por financiamento imobiliário nas controladas Iatujaba Incorporadora Ltda., e Mairipori Incorporadora Ltda., sendo os encargos de 2,8% a.a. + poupança e 2,3% a.a. de juros + poupança, respectivamente, com vencimento final previsto até dezembro de 2028, no montante de R\$451.317, sendo classificados R\$1.900 no circulante referente aos juros pagos mensalmente e R\$449.417 no não circulante, em 31 de dezembro de 2025 (R\$313.155, em 31 de dezembro de 2024, sendo classificado no passivo circulante R\$1.401, e R\$311.754, no não circulante). O saldo é representado pelos financiamentos e parcelas a vencer. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados está assim demonstrados:

|                              | Saldo inicial |            | Juros incorridos |            | Saldo final |            |
|------------------------------|---------------|------------|------------------|------------|-------------|------------|
|                              | 31/12/2024    | 31/12/2025 | 31/12/2024       | 31/12/2025 | 31/12/2024  | 31/12/2025 |
| Empréstimos e financiamentos | 313.155       | 136.325    | (5.178)          | 37.029     | 451.317     | 313.155    |

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  |              |
|------------------------|--------------|--------------|
|                        | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
| IRPJ diferido          | 2.307        | 1.078        |
| CSLL diferido          | 1.022        | 463          |
| PIS e COFINS diferidos | 2.450        | 1.034        |
|                        | <b>5.779</b> | <b>2.575</b> |
| Circulante             | 590          | 247          |
| Não circulante         | 5.189        | 2.328        |

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

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

|  | Controladora |            | Consolidado    |                |
|--|--------------|------------|----------------|----------------|
|  | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL  | 32.397       | (3.429)    | 37.380         | (680)          |
| Alíquota - 34%   | (11.015)     | 1.166      | (12.709)       | 231            |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)  | 13.458       | 4.251      | (7.411)        | 683            |
| Efeito sobre diferenças (741)  | (741)        | (683)      | (741)          | (683)          |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação | -            | -          | 10.169         | 2.437          |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)              | (1.702)      | (4.734)    | (1.702)        | (4.734)        |
| <b>Total dos impostos</b>  | -            | -          | <b>(4.983)</b> | <b>(2.749)</b> |
| Imposto de renda e contribuição social correntes   | -            | -          | (3.195)        | (1.882)        |
| Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos                               | -            | -          | (1.788)        | (867)          |
| Taxa efetiva   | 0,00%        | 0,00%      | (13,33%)       | (100,00%)      |

(\*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

**10 PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 2025 e de 2024 não existiam processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza com risco de perda provável, e, portanto, não houve necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais. A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram R\$4.144 em 31 de dezembro de 2025, sendo R\$300 em processos de natureza trabalhistas e R\$3.844 em processos de natureza cíveis (R\$6.750 em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$1.588 em processos de natureza trabalhistas e R\$5.162 em processos de natureza cíveis).

**11 OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS**

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

| Empreendimentos em construção  | Consolidado    |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 31/12/2025     | 31/12/2024    |
| (i) <b>Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas</b>  |                |               |
| Empreendimentos em Construção:   |                |               |
| (a) Receita de Vendas Contratadas  | 410.653        | 99.856        |
| (b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas   | 138.626        | 34.845        |
| (c) Receita de Vendas Apropriadas (Distratos - Receitas estornadas)                                      | 137.884        | 34.845        |
|  | <b>742</b>     | <b>69.546</b> |
| <b>Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)</b>  | <b>272.027</b> | <b>65.011</b> |
| (ii) <b>Receita de Indexação por distratos</b>   | <b>42</b>      | -             |
| (iii) <b>Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita</b> | <b>1.517</b>   | -             |

**12 PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**a) Capital social:** O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2025 é de R\$1.234.984 (31 de dezembro de 2024, era de R\$1.187.269), ambos representados por 200.000.000 de ações ordinárias, devido ao grupamento de ações. No exercício de 2024, o capital social foi elevado no montante de R\$74.679, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 12.630.882 novas ações ordinárias, totalizando 212.630.882 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias. No exercício de 2025, o capital social foi elevado no montante de R\$47.715, através de aportes feitos pelos sócios (sendo R\$19.564 em moeda corrente nacional e R\$28.151 mediante vinculação de CEPACs - Certificados de potencial adicional de construção nos terrenos das investidas), com a emissão de 7.541.060 novas ações ordinárias, totalizando 207.541.060 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias. **b) Reserva legal:** Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de R\$2.387 (31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$767). **c) Reserva de Lucros:** Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucros, terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com o 100% (cem por cento) do lucro líquido que permanecer 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, a se aprovado, será baseado em dividendos. No exercício de 2025 o montante de R\$23.083 referente à destinação do saldo remanescente do lucro líquido está à disposição da Assembleia Geral, a ser destinado para a reserva de lucros. **d) Dividendos:** Os acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sendo o montante de R\$7.694 de dividendos a pagar.

**13 RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO**

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

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

A Companhia não possui instrumento financeiro conversível em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro/prejuízo básico e diluído por ação.

**14 RECEITA LÍQUIDA**

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

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

**15 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

|   | Controladora   |                 | Consolidado     |                 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024      | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
| <b>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:</b> |                |                 |                 |                 |
| Custo dos imóveis vendidos e locações                   | -              | -               | (72.844)        | (24.365)        |
| <b>Total</b>  | -              | -               | <b>(72.844)</b> | <b>(24.365)</b> |
| <b>Despesas comerciais:</b>                             |                |                 |                 |                 |
| Despesas com publicidade e outros                       | -              | -               | (14.052)        | (7.316)         |
| Despesas com comissões de vendas                        | -              | -               | (229)           | (248)           |
| Despesas com unidades em estoque                        | -              | -               | (969)           | (2.079)         |
| <b>Total</b>  | -              | -               | <b>(15.250)</b> | <b>(9.643)</b>  |
| <b>Despesas gerais e administrativas:</b>               |                |                 |                 |                 |
| Despesas com salários e encargos                        | (1.996)        | (9.413)         | (1.997)         | (9.468)         |
| Despesas com serviços prestados                         | (306)          | (245)           | (633)           | (1.197)         |
| Despesas com licenças e softwares                       | -              | (1.126)         | -               | (1.126)         |
| Demais despesas   | (26)           | (885)           | (429)           | (1.125)         |
| <b>Total</b>  | <b>(2.328)</b> | <b>(11.669)</b> | <b>(3.059)</b>  | <b>(12.916)</b> |

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS**

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

**Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ INC Incorporações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EZ INC Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo Comitê de Normas Contábeis Internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo Comitê de Normas Contábeis Internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de receita, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15 - "Revenue from Contracts with Customers"). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas com um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos opinião independente sobre esses assuntos. **Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária:** A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras, com previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e, assim, do percentual de evolução da obra ("POC"). Conseqüentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria, com a realização de testes estatísticos relacionados ao custo orçado utilizando pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos. Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controle desenhados e da implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionados ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia estabelecido pela Companhia para tal propósito; (iii) atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Diretoria; (iv) análise histórica da evolução do custo orçado; (v) obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral, para

**16 HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 25 de abril de 2025, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000. No período das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025, o montante de despesas à título de remuneração dos administradores foi de R\$5.031, sendo R\$2.853 fixos e R\$2.178 variáveis (R\$4.445, sendo R\$2.772 fixos e R\$1.673 variáveis em 31 de dezembro de 2024), nas demonstrações financeiras consolidadas.

**17 RECEITAS FINANCEIRAS**

|                                     | Controladora |            | Consolidado  |              |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                     | 31/12/2025   | 31/12/2024 | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
| <b>Receitas Financeiras:</b>        |              |            |              |              |
| Rendimento de aplicação financeira  | 57           | 94         | 4.295        | 1.149        |
| Juros ativos sobre contas a receber | -            | -          | 1.307        | 1.432        |
| Outras receitas financeiras         | 166          | 100        | 300          | 1.307        |
| <b>Total</b>                        | <b>223</b>   | <b>194</b> | <b>5.902</b> | <b>3.888</b> |

**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      |                  |
|--|--------------|--------------|------------------|------------------|
|  | 31/12/2025   | 31/12/2024   | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras | 391          | 2.472        | 50.837           | 19.639           |
| Empréstimos e financiamentos                           | -            | -            | (451.317)        | (313.155)        |
| <b>Caixa líquido</b>                                   | <b>391</b>   | <b>2.472</b> | <b>(400.480)</b> | <b>(293.516)</b> |
| Patrimônio líquido                                     | 1.261.507    | 1.189.089    | 1.261.507        |                  |