

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

30/09/2025

A Administração da EZTEC divulga os resultados referentes ao terceiro trimestre de 2025.

No período, foram realizados lançamentos que somaram R\$ 475 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV). A margem bruta atingiu 44,7% e a margem líquida 39,1%, resultando em lucro líquido de R\$ 183 milhões. Antes do encerramento do exercício atual, a Companhia já observa a superação de importantes indicadores operacionais e financeiros. O lucro líquido acumulado de R\$ 417 milhões nos nove primeiros meses supera os resultados anuais dos últimos três exercícios, enquanto vendas e lançamentos até o fechamento do 3T25 já se aproximam dos volumes realizados em todo o ano anterior.

No trimestre, foram lançados dois projetos:

- Blue Marine (Saúde) – voltado ao público de média renda, com 704 unidades entre 25 m² e 80 m², totalizando R\$ 365 milhões em VGV, com 66% das unidades vendidas até a data desta divulgação.
- POP Osasco (Região Metropolitana) – padrão econômico, com 110 unidades de até 44 m², somando R\$ 110 milhões em VGV, com 40% das unidades comercializadas.

Com 52% de tudo que foi lançado em 2025 já vendido, o reconhecimento de receitas tem ocorrido de forma acelerada, impulsionado pela superação das cláusulas suspensivas. No 3T25, dos R\$ 469 milhões de receita, R\$ 91 milhões decorrem de projetos lançados recentemente, como Moved Osasco, Alt Studios, Lume House e Blue Marine.

Na etapa final do ciclo operacional, os resultados também foram expressivos: cinco projetos concluídos no trimestre, totalizando R\$ 1,6 bilhão em VGV entregue aos clientes. Os empreendimentos Exalt, Expression Ibirapuera, Haute, Hub Brooklin e Unique Green estão 83% vendidos. As obras registraram economia gerando reversão de custos e contribuindo para a elevação do lucro e da margem bruta.

Adicionalmente, foi realizada uma operação pontual (“one-off”) com a venda de sua participação na SPE AK14 que concentrava um terreno adquirido em 2010, sem VGV atribuído, na Zona Sul de São Paulo. A transação não impactou o Landbank, mas contribuiu com R\$ 21,8 milhões bruto no resultado do trimestre.

A Companhia manteve sua trajetória de melhoria na rentabilidade, medida pelo Retorno sobre o Patrimônio Médio (ROAE). No trimestre, o indicador anualizado alcançou 15,2%, enquanto na visão acumulada dos últimos 12 meses atingiu 10,9%, incremento de 2,3 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho reflete disciplina e foco na geração de valor, preservando a solidez financeira e respeitando a natureza cíclica do setor.

Por fim, visando atender às necessidades da Companhia e ao melhor interesse de seus acionistas, o Conselho de Administração deliberou o pagamento de dividendos no montante total de R\$ 220 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 1,01 por ação, a serem distribuídos em duas parcelas: a primeira, de cerca de R\$ 87,1 milhões, com pagamento previsto para 28 de novembro de 2025, e a segunda, de aproximadamente R\$ 132,9 milhões, com pagamento programado para 16 de dezembro de 2025.

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros de Conselhos 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, neste 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 os Auditores Independentes Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram em 2025 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa, exceto com relação a prestação de serviço de emissão da carta conforto para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos em novembro de 2025. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21, aplicável à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2024, e a revisão das demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão sobre as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, datados de 13 de março de 2025 e de 31 de outubro de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 13 de novembro de 2025


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


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

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
Total	220.989.103
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
Total	2.863.400

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	5.878.100	5.185.242
1.01	Ativo Circulante	929.000	550.715
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.474	6.443
1.01.02	Aplicações Financeiras	894.834	537.176
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	31.692	7.096
1.01.08.03	Outros	31.692	7.096
1.01.08.03.02	Outros créditos	31.692	7.096
1.02	Ativo Não Circulante	4.949.100	4.634.527
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	236.044	241.809
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	112.573	116.353
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	123.471	125.456
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	53.322	42.783
1.02.01.10.05	Outros créditos	70.149	82.673
1.02.02	Investimentos	4.687.801	4.368.802
1.02.03	Imobilizado	22.108	20.957
1.02.04	Intangível	3.147	2.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	5.878.100	5.185.242
2.01	Passivo Circulante	46.912	56.984
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.656	4.616
2.01.02	Fornecedores	2.118	1.860
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.118	1.860
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.786	13.117
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.470	1.281
2.01.04.02	Debêntures	30.470	1.281
2.01.05	Outras Obrigações	3.882	36.005
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	320	2.135
2.01.05.02	Outros	3.562	33.870
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	30.079
2.01.05.02.04	Contas a pagar	36	34
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	3.526	3.757
2.01.06	Provisões	0	105
2.01.06.02	Outras Provisões	0	105
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	0	105
2.02	Passivo Não Circulante	698.194	323.920
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	669.316	298.792
2.02.01.02	Debêntures	669.316	298.792
2.02.02	Outras Obrigações	17.787	19.235
2.02.02.02	Outros	17.787	19.235
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	17.787	19.235
2.02.03	Tributos Diferidos	5.198	0
2.02.04	Provisões	5.893	5.893
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.893	5.893
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.893	5.893
2.03	Patrimônio Líquido	5.132.994	4.804.338
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	2.306.708	1.978.052
2.03.04.01	Reserva Legal	273.520	273.520
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.745.286	1.340.681
2.03.04.11	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercicio	417.459	404.605
2.03.04.13	Dividendos	-88.803	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	168.009	383.963	121.455	249.719
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.195	-82.523	-23.882	-71.045
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-22.736	-71.306	-20.844	-61.756
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.459	-11.217	-3.038	-9.289
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	20.631	16.978	-1.218	1.433
3.04.05.02	Despesas tributárias	-269	-876	-311	-741
3.04.05.03	Outras despesas e receitas	20.900	17.854	-907	2.174
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	173.573	449.508	146.555	319.331
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	168.009	383.963	121.455	249.719
3.06	Resultado Financeiro	20.642	38.694	11.132	28.215
3.06.01	Receitas Financeiras	35.764	93.474	20.400	57.800
3.06.02	Despesas Financeiras	-15.122	-54.780	-9.268	-29.585
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	188.651	422.657	132.587	277.934
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.198	-5.198	0	23
3.08.02	Diferido	-5.198	-5.198	0	23
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	183.453	417.459	132.587	277.957
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	183.453	417.459	132.587	277.957
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,84	1,91	0,61	1,27
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,84	1,91	0,61	1,27

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	183.453	417.459	132.587	277.957
4.03	Resultado Abrangente do Período	183.453	417.459	132.587	277.957

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	168.864	186.193
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-54.451	-67.309
6.01.01.01	Lucro líquido do período	417.459	277.957
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-33.935	-32.377
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	6.335	5.614
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-449.508	-319.331
6.01.01.05	Provisão para demandas judiciais	0	851
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social	5.198	-23
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	223.315	253.502
6.01.02.02	Outros ativos	-15.487	13.539
6.01.02.03	Fornecedores	258	1.257
6.01.02.04	Outros passivos	4.526	53
6.01.02.05	Dividendos recebidos de controladas	266.999	260.233
6.01.02.07	Juros pagos	-32.981	-21.580
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-420.501	-101.993
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.550.009	-595.319
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.276.473	541.761
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos líquidos	-255.637	-160.138
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-4.536	-1.210
6.02.05	Redução de capital recebida de controladas	109.927	98.862
6.02.06	Venda de investimentos permanentes recebido	3.281	14.051
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	247.668	-84.337
6.03.01	Partes relacionadas	1.965	-27.421
6.03.02	Dividendos pagos	-118.882	-54.190
6.03.03	Amortização de direitos de uso	-3.092	-2.726
6.03.04	Captação de financiamentos, debêntures e CRI	367.677	300.000
6.03.06	Liquidação Debêntures	0	-300.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.969	-137
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.443	2.723
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.474	2.586

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	2.018.806	0	0	4.804.338
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	2.018.806	0	0	4.804.338
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-88.803	0	0	-88.803
5.04.06	Dividendos	0	0	-88.803	0	0	-88.803
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	417.459	0	0	417.459
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	417.459	0	0	417.459
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	2.347.462	0	0	5.132.994

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-34.524	0	-34.524
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-34.524	0	-34.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.957	0	277.957
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.957	0	277.957
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	243.433	0	4.889.260

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	25.331	7.788
7.01.02	Outras Receitas	25.331	7.788
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-41.485	-31.724
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-38.236	-28.613
7.02.04	Outros	-3.249	-3.111
7.03	Valor Adicionado Bruto	-16.154	-23.936
7.04	Retenções	-6.335	-5.614
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.335	-5.614
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-22.489	-29.550
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	542.982	377.131
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	449.508	319.331
7.06.02	Receitas Financeiras	93.474	57.800
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	520.493	347.581
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	520.493	347.581
7.08.01	Pessoal	40.996	34.605
7.08.01.01	Remuneração Direta	30.263	25.073
7.08.01.02	Benefícios	9.268	7.884
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.465	1.648
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.258	5.434
7.08.02.01	Federais	6.391	4.699
7.08.02.03	Municipais	867	735
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	54.780	29.585
7.08.03.01	Juros	54.780	29.585
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	417.459	277.957
7.08.04.02	Dividendos	88.803	34.524
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	328.656	243.433

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	7.008.353	6.466.534
1.01	Ativo Circulante	2.960.185	2.616.102
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	72.150	71.381
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.161.031	699.051
1.01.03	Contas a Receber	476.146	434.949
1.01.04	Estoques	1.197.367	1.378.328
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.197.367	1.378.328
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.467	8.930
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.467	8.930
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	44.024	23.463
1.01.08.03	Outros	44.024	23.463
1.01.08.03.02	Outros créditos	44.024	23.463
1.02	Ativo Não Circulante	4.048.168	3.850.432
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.523.958	3.297.185
1.02.01.04	Contas a Receber	1.397.871	1.318.621
1.02.01.05	Estoques	1.921.038	1.750.556
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.921.038	1.750.556
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	112.573	119.479
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	92.476	108.529
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	54.534	44.336
1.02.01.10.05	Outros créditos	37.942	64.193
1.02.02	Investimentos	477.031	514.136
1.02.03	Imobilizado	44.032	36.152
1.02.04	Intangível	3.147	2.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	7.008.353	6.466.534
2.01	Passivo Circulante	522.900	382.378
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	14.400	9.796
2.01.02	Fornecedores	56.906	55.179
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	56.906	55.179
2.01.03	Obrigações Fiscais	38.308	39.676
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	38.308	39.676
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	19.742	16.983
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	18.566	22.693
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	258.711	85.958
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	228.241	84.677
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	228.241	84.677
2.01.04.02	Debêntures	30.470	1.281
2.01.05	Outras Obrigações	154.575	191.769
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	141	872
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	141	872
2.01.05.02	Outros	154.434	190.897
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	30.079
2.01.05.02.04	Contas a pagar	36.587	11.511
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	67.544	80.670
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	31.420	52.586
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	15.357	12.294
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	3.526	3.757
2.02	Passivo Não Circulante	1.264.902	1.201.030
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.139.425	1.050.424
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	470.109	751.632
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	470.109	751.632
2.02.01.02	Debêntures	669.316	298.792
2.02.02	Outras Obrigações	116.628	141.757
2.02.02.02	Outros	116.628	141.757
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	32.217	59.494
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	62.213	53.558
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	0	388
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	4.411	9.082
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	17.787	19.235
2.02.04	Provisões	8.849	8.849
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.849	8.849
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	8.849	8.849
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.220.551	4.883.126
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	2.306.708	1.978.052

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.03.04.01	Reserva Legal	273.520	273.520
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.745.286	1.340.681
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercicio	417.459	404.605
2.03.04.13	Dividendos	-88.803	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	87.557	78.788

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	469.356	1.229.857	478.869	1.133.979
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-259.678	-713.867	-316.185	-761.260
3.03	Resultado Bruto	209.678	515.990	162.684	372.719
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-45.005	-161.069	-39.480	-144.458
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.155	-96.959	-25.253	-84.373
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.868	-112.470	-35.919	-109.610
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-31.245	-97.262	-31.393	-95.735
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.623	-15.208	-4.526	-13.875
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	14.353	4.172	-7.668	-13.886
3.04.05.01	Despesas tributárias	-1.622	-7.182	-2.223	-8.046
3.04.05.02	Outras despesas e receitas	15.975	11.354	-5.445	-5.840
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.665	44.188	29.360	63.411
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	164.673	354.921	123.204	228.261
3.06	Resultado Financeiro	38.486	108.887	36.975	96.586
3.06.01	Receitas Financeiras	55.309	170.527	47.289	131.004
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.823	-61.640	-10.314	-34.418
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	203.159	463.808	160.179	324.847
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.145	-36.315	-11.204	-27.301
3.08.01	Corrente	-12.510	-27.585	-7.094	-19.679
3.08.02	Diferido	-4.635	-8.730	-4.110	-7.622
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	186.014	427.493	148.975	297.546
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	186.014	427.493	148.975	297.546
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	183.453	417.459	132.587	277.957
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.561	10.034	16.388	19.589
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,84	1,91	0,61	1,27

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,84	1,91	0,61	1,27

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	186.014	427.493	148.975	297.546
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	186.014	427.493	148.975	297.546
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	183.453	417.459	132.587	277.957
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.561	10.034	16.388	19.589

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	307.509	-22.070
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	365.718	197.191
6.01.01.01	Lucro líquido do período	427.493	297.546
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	1.947	15.735
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-107.728	-100.522
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	12.001	25.917
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	36.315	27.301
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-44.188	-63.411
6.01.01.07	Encargos Financeiros no custo	31.997	0
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais	0	851
6.01.01.09	Provisão de Distratos e créditos Estimados	7.881	-6.226
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-58.209	-219.261
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-83.768	-332.548
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-28	85.669
6.01.02.03	Outros Ativos	23.175	81.715
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-13.126	-8.551
6.01.02.05	Fornecedores	1.727	3.066
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-26.040	-24.296
6.01.02.07	Juros pagos	-53.804	-58.958
6.01.02.08	Outros passivos	37.348	2.608
6.01.02.11	Dividendos recebidos de investidas	56.307	32.034
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-373.800	-140.298
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-2.161.969	-1.262.000
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.805.978	1.146.743
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-16.900	-8.626
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos líquidos	-17.328	-38.187
6.02.05	Venda de participações recebidas	3.281	0
6.02.06	Redução de capital recebida de controladas	13.138	21.772
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	68.964	128.803
6.03.01	Captação de empréstimos, Financiamentos e Debêntures	697.922	656.998
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos e direitos de uso	-514.987	-147.218
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-1.265	-144
6.03.04	Dividendos pagos	-118.882	-54.190
6.03.05	Partes relacionadas	6.176	-26.643
6.03.06	Liquidação Debêntures	0	-300.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.673	-33.565
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	69.477	71.996
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	72.150	38.431

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.464	2.018.805	0	0	4.804.338	78.788	4.883.126
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.464	2.018.805	0	0	4.804.338	78.788	4.883.126
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-88.803	0	0	-88.803	-1.265	-90.068
5.04.06	Dividendos	0	0	-88.803	0	0	-88.803	0	-88.803
5.04.08	Operações com acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.265	-1.265
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	417.459	0	0	417.459	10.034	427.493
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	417.459	0	0	417.459	10.034	427.493
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.464	2.347.461	0	0	5.132.994	87.557	5.220.551

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-34.524	0	-34.524	-144	-34.668
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-34.524	0	-34.524	0	-34.524
5.04.08	Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-144	-144
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.957	0	277.957	19.589	297.546
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.957	0	277.957	19.589	297.546
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	243.433	0	4.889.260	78.682	4.967.942

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	1.285.265	1.167.885
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.257.560	1.159.319
7.01.02	Outras Receitas	27.705	8.566
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-830.656	-849.598
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-713.867	-761.260
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-103.692	-78.006
7.02.04	Outros	-13.097	-10.332
7.03	Valor Adicionado Bruto	454.609	318.287
7.04	Retenções	-12.001	-25.917
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12.001	-25.917
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	442.608	292.370
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	214.715	194.415
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	44.188	63.411
7.06.02	Receitas Financeiras	170.527	131.004
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	657.323	486.785
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	657.323	486.785
7.08.01	Pessoal	80.409	79.820
7.08.01.01	Remuneração Direta	61.516	58.970
7.08.01.02	Benefícios	15.465	16.284
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.428	4.566
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	87.782	75.001
7.08.02.01	Federais	76.745	65.138
7.08.02.03	Municipais	11.037	9.863
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.639	34.418
7.08.03.01	Juros	61.639	34.418
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	427.493	297.546
7.08.04.02	Dividendos	88.803	34.524
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	328.656	243.433
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.034	19.589

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) 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; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

As informações financeiras intermediárias individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com as normas contábeis internacionais (“IFRS Accounting Standards”), uma vez que consideram a capitalização de juros corporativos sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras intermediárias da controladora.

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

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

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas nas Notas explicativas 11 e 12, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis/IAS 1	Norma introduz novos requisitos para apresentação na demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados, além de novas classificações como atividades operacional, investimento, financiamento, impostos e operações descontinuadas. Exigência de medidas de desempenho definidas pela Administração serão requeridas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Alterações de escopo restrito equivalentes ao CPC 03 (R2) - Demonstrações dos fluxos de caixa/IAS 7	Alteração no ponto de partida na Demonstração dos fluxos de caixa no método indireto para lucro ou prejuízo operacional e alterações de padrões.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.

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

3. AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA NA CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.

Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

A transação compreendeu ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que daria direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (ações bloqueadas em julho de 2022), após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passaria a compartilhar o controle da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Em 3 de outubro de 2024 a Companhia solicitou uma antecipação do exercício do bônus de subscrição emitido no âmbito do aumento de capital da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., anteriormente previsto para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, sendo a análise da antecipação, finalização de todas as aprovações e formalização em Assembleia Geral Extraordinária em janeiro de 2025, sendo aceita a referida antecipação e consequente aumento de capital na Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Em 31 de janeiro de 2025 por meio de Assembleia Geral Extraordinária da CAL foi aprovado o aumento de capital no âmbito da operação mencionada para dar cumprimento ao exercício de 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) bônus de subscrição de ações da CAL detidos pela Companhia, pelo preço de 39,72 Reais cada ação, ocorrendo desta forma, uma capitalização pela Companhia no valor de R\$129.794, sendo as contribuições ao Capital da Construtora Adolpho Lindenberg S.A.: a) R\$116.376 com a transferência de 50% de participação societária na controlada em conjunto EzCal Participações Ltda., justificada em laudo de avaliação elaborado por terceiros independentes, e b) R\$13.418 de amortização de saldo de mutuo entre as partes. A Companhia passou a deter 46,7567% das ações da controlada em conjunto “CAL”, uma vez não ter ocorrida a aquisição de controle desta subsidiária, sendo o controle compartilhado com a Lindenberg Investimentos Ltda.

Na data da operação, em 31 de janeiro de 2025, o valor patrimonial proporcional de aquisição da participação direta na Construtora Adolpho Lindenberg S.A. era de R\$78.401, gerando um “goodwill” e mais-valia de estoques de imóveis a comercializar de R\$51.394 registrado na rubrica de investimentos, com a análise de alocação em ativos e passivos em andamento pela administração da Companhia e o valor realizável líquido a ser testado anualmente.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	2.474	6.443	72.150	69.477
	2.474	6.443	72.150	69.477
Bancos - Caixa Restrito (i)	-	-	-	1.904
	2.474	6.443	72.150	71.381

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes, em 30 de setembro de 2025, possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Compostos por depósitos a prazo, operações de certificados de depósitos bancários - CDBs, fundo multimercado DI não exclusivo e aplicações em letras financeiras - LFs.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	405.502	537.176	671.699	699.051
Aplicações em Fundos de Investimentos	102% do CDI	39.231	-	39.231	-
Aplicações em Letras Financeiras - LFs	102% do CDI	450.101	-	450.101	-
		894.834	537.176	1.161.031	699.051

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	1.100.369	538.874
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (i)	760.044	1.176.768
Duplicatas a receber - serviços e locação	13.604	37.928
	1.874.017	1.753.570
Circulante	476.146	434.949
Não circulante	1.397.871	1.318.621

- (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2025, no montante de R\$46.867 (R\$44.920 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no fechamento foi de 2025 foi de 7,5% ao ano (7,2% ao ano em 31 de dezembro de 2024), para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias, além de provisão de distratos redutora de contas a receber em 30 de setembro de 2025 totalizou R\$21.302 (R\$10.814 em 31 de dezembro de 2024).
- (ii) A Companhia efetua o financiamento direto dos imóveis já entregues. Do valor total de recebíveis performados, 30% referem-se a clientes em processo de repasse/financiamento bancário.

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
2026	93.055	274.358
2027	223.600	184.053
2028	208.370	157.730
A partir de 2029	872.846	702.480
	<u>1.397.871</u>	<u>1.318.621</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer	1.826.360	1.724.738
Vencidos:		
Até 30 dias	16.773	16.850
De 31 a 60 dias	15.878	6.521
De 61 a 90 dias	10.602	1.989
De 91 a 120 dias	10.874	1.404
Acima de 120 dias	16.658	13.130
	<u>70.785</u>	<u>39.894</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(23.128)</u>	<u>(11.062)</u>
	<u>1.874.017</u>	<u>1.753.570</u>

Em 30 de setembro de 2025, as parcelas vencidas referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários e clientes com os imóveis em garantia da realização dos saldos, sendo prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	507.734	321.306
Imóveis em construção	1.357.215	1.448.138
Terrenos para novas obras	1.076.416	1.192.367
Encargos financeiros	156.497	111.323
Adiantamento para fornecedores	20.543	55.750
	<u>3.118.405</u>	<u>3.128.884</u>
Circulante	1.197.367	1.378.328
Não circulante	1.921.038	1.750.556

Os terrenos com lançamento previsto para outubro de 2026 em diante 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 informações financeiras intermediárias, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	53.322	42.783	58.969	48.228
Outros	-	-	5.032	5.038
	<u>53.322</u>	<u>42.783</u>	<u>64.001</u>	<u>53.266</u>
Circulante	-	-	9.467	8.930
Não circulante	53.322	42.783	54.534	44.336

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
							30/09/2025	31/12/2024
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a) (e)	-	-	-	-	-	(175)	-	11.013
Ana clara Incorporadora Ltda.	100,00%	84.757	10.855	73.902	5.241	5.241	73.902	56.700
Arambaré Incorporadora Ltda.	100,00%	52.614	3.149	49.465	15.174	15.174	49.465	42.726
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	25.964	1.125	24.839	329	280	21.113	24.421
Austin Incorporadora Ltda.	90,00%	182.558	33.859	148.699	10.292	9.263	133.829	129.631
Barcelona Incorporadora Ltda.	100,00%	87.312	40.319	46.993	10.117	10.117	46.993	36.876
Bergamo Incorporadora Ltda.	100,00%	21.543	15	21.528	(182)	(182)	21.528	21.605
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	80,00%	339.934	20.781	319.153	57.469	45.975	255.323	227.650
Campina grande Inc. Ltda.	100,00%	151.742	66.732	85.010	(5.621)	(5.621)	85.010	28.691
Cannes Incorporadora Ltda.	100,00%	202.514	41.374	161.140	49.812	49.812	161.140	134.328
Catalão Incorporadora Ltda.	100,00%	37.157	1.323	35.834	1.637	1.637	35.834	26.437
Cons Adolpho Lindenbergl S.A. (a) (b)	46,75%	345.514	166.781	178.733	11.841	5.169	83.569	-
Cristalina Incorporadora Ltda.	100,00%	33.954	171	33.783	(235)	(235)	33.783	32.684
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	182.880	9.095	173.785	24.341	17.039	121.649	124.554
Ez Cal Mario Amaral Inc Ltda. (a)	50,00%	60.603	6.842	53.761	8.539	4.270	26.881	20.361
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	-	-	-	-	-	2.421	-	115.659
EZ Inc Incorporações S.A.	100,00%	1.692.999	430.579	1.262.420	25.615	25.615	1.262.420	1.189.089
Fit Casa Incorporadora Ltda.	100,00%	180.000	30.351	149.649	6.694	6.694	149.649	189.383
Gol Incorporadora Ltda.	100,00%	497.253	104.722	392.531	70.163	70.163	392.531	335.608
Guara Incorporadora Ltda.	100,00%	271.160	109.752	161.408	34.066	34.066	161.408	146.842
Harisa Incorporadora S.A. (a)	50,00%	200.931	40.634	160.297	42.024	21.012	80.149	59.137
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	70,00%	55.968	590	55.378	(3.873)	(2.711)	38.765	37.626
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.835	1.937	55.898	4.493	114	27.949	-
Islandia Incorporadora Ltda.	100,00%	191.158	35.466	155.692	47.952	47.952	155.692	107.740
Itatiaia Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	63.239	3.544	59.695	9.695	4.847	29.847	39.100
Jacarei Incorporadora Ltda.	100,00%	76.528	25.841	50.687	15.316	15.316	50.687	35.371
Larissa Incorporadora Ltda.	100,00%	22.568	834	21.734	3.483	3.483	21.734	24.521
Nova Cruz Incorporadora Ltda.	100,00%	41.073	334	40.739	(124)	(124)	40.739	31.547
Nova Prata Incorporadora. Ltda.	50,00%	84.522	19.576	64.946	6.727	3.363	32.473	31.417
Osasco Lote 3 Empreend. Ltda. (a) (d)	99,99%	50.017	2.912	47.105	(3.838)	(3.619)	47.105	24.326
Participações Imob. Mooca S.A. (a)	50,00%	177.650	25.597	152.053	14.708	7.354	76.026	64.817
Phaser Incorporação SPE Ltda. (a)	84,72%	61.618	22.121	39.497	7.070	5.423	33.462	58.299
Pinhal Incorporadora Ltda.	100,00%	82.688	4.327	78.361	14.296	14.296	78.361	91.596

Sociedades controladas	Controladora						
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2025 31/12/2024
Santa Laura Incorporadora Ltda.	100,00%	139.702	31.921	107.781	(2.014)	(2.014)	107.781 103.795
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	100,00%	103.484	24.123	79.361	8.011	8.011	79.361 124.750
Serra Branca Incorporadora Ltda.	100,00%	72.138	3.294	68.844	3.685	3.685	68.844 52.789
Tupi Incorporadora Ltda.	100,00%	52.506	29	52.477	(234)	(234)	52.477 53.305
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	100,00%	50.336	16.277	34.059	10.498	10.498	34.059 64.321
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	100,00%	52.138	-	52.138	7.302	7.302	52.138 53.383
Wanessa Incorporadora Ltda.	100,00%	21.526	59	21.467	(23)	(23)	21.467 21.150
Juros Capitalizados investimentos (f)						(1.719)	10.037 -
Outros Investimentos (g)						10.573	311.771 329.785
Subtotal						449.508	4.566.951 4.303.033
“Mais-valia/Ágio/“Goodwill””							120.850 65.769
Total de investimentos							4.687.801 4.368.802

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado						
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2025 31/12/2024
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a) (e)	0,00%	-	-	-	-	(175)	- 11.013
Cons Adolpho Lindenberg S.A. (a) (b)	46,75%	345.514	166.781	178.733	11.841	5.169	83.569 -
Ez Cal Mario Amaral Inc. Spe Ltda. (a)	50,00%	60.603	6.842	53.761	8.539	4.270	26.881 20.361
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	-	67.603	-	-	-	2.421	- 115.658
Harisa Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	200.931	40.634	160.297	42.024	21.012	80.149 59.137
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.835	1.937	55.898	4.493	2.247	27.949 28.231
Itatiaia Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	63.239	3.544	59.695	9.695	4.847	29.847 39.100
Osasco Lote 3 Empreend. Ltda. (a) (d)	0,00%	-	-	-	-	(109)	- 24.326
Participações Imob. Mooca S.A. (a)	50,00%	177.650	25.597	152.053	14.708	7.354	76.026 64.817
Phaser Incorporação SPE Ltda. (a)	84,72%	61.618	22.121	39.497	7.070	5.423	33.462 58.299
Outros Investimentos (g)						(8.271)	7.044 27.590
Subtotal						44.188	364.927 448.532
“Mais-valia/Ágio/“Goodwill””							112.104 65.604
Total de investimentos							477.031 514.136

a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

- b) Participação em Companhia com ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "CALI3". O valor da ação no mercado é de R\$25, sem liquidez ou volatilidade relevante nas negociações, com 6.988.800 ações em circulação na data destas informações financeiras intermediárias. Os detalhes da aquisição das ações e controle compartilhado estão descritos na nota explicativa 3. Os investimentos são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial.
- c) Os investimentos na EzCal Participações Ltda. foram transferidos como contribuição ao aumento de capital na Construtora Adolpho Lindenberg S.A., conforme nota explicativa 3. O valor no resultado de equivalência patrimonial refere-se ao resultado até janeiro de 2025 nesta sociedade, não sendo um investimento direto após 31 de janeiro de 2025.
- d) No período a Companhia adquiriu 50% de participação na Sociedade Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., passando a deter 99,99% de participação e o controle e consolidação da sociedade (anteriormente tratada como controlada em conjunto e não consolidada). O valor pago pela participação foi de R\$31.500, a vista, gerando uma mais valia adicional de R\$6.445 baseada nos estoques da Companhia, a ser realizada de acordo com as vendas das unidades imobiliárias.
- e) A participação na sociedade "AK 14" foi vendida para terceiros em setembro de 2025, pelo valor de R\$32.811 a ser recebido o valor a prazo. O ganho, líquido dos impostos diferidos, foi de R\$16.641 registrado no resultado em "Outras receitas e despesas operacionais". Todos os direitos e obrigações vinculados com a sociedade foram transferidos ao comprador na data da venda.
- f) A partir das informações financeiras intermediárias de setembro de 2025 os juros decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI na controladora passaram a ser capitalizados nos investimentos, devido a alocação dos recursos nos empreendimentos imobiliários de suas investidas, e efeitos de resultados em equivalência Patrimonial. Nas informações financeiras consolidadas estes encargos são classificados nos estoques com os efeitos em resultado na linha de custos dos imóveis vendidos.
- g) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de setembro de 2025 inferiores a R\$20.000. Nas informações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes referenciado está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda., Nova Prata Incorporadora Ltda., Ilha Bela Incorporadora Ltda. e Austin Incorporadora Ltda., com investimentos indiretos via participação na Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial	AFACs e	Equivalência		Redução de	Saldo final
	31/12/2024	Aquisições	patrimonial	Dividendos	Capital/baixas/ Transferências	30/09/2025
Controladora	4.303.033	263.412	449.508	(266.999)	(182.003)	4.566.951
Consolidado	448.532	14.047	44.188	(56.307)	(85.533)	364.927

Composição da “mais-valia/Agio/“Goodwill””:

“Mais-valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Harisa Incorporadora Ltda. (i)	6.134	7.590	6.134	7.590
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda. (i)	8.747	3.195	-	3.195
Participações Imo. Mooça S.A. (i)	52.555	54.268	52.556	54.268
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (ii)	51.394	-	51.394	-
Outros	2.020	716	2.020	551
	<u>120.850</u>	<u>65.769</u>	<u>112.104</u>	<u>65.604</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos) e futuros empreendimentos, sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques e realização dos resultados.
- (ii) “Goodwill” gerado na operação de aquisição de participação na Construtora Adolpho Lindenberg S.A., conforme detalhado na nota explicativa 3.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16 das demonstrações financeiras de 2024, 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:

Composição de resultado a apropriar:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.831.243	2.155.310
(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	1.519.536	1.096.000
Receita de Vendas Apropriadas	1.540.838	1.112.284
Distratos - Receitas estornadas	(21.302)	(16.284)
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	<u>1.311.707</u>	<u>1.059.310</u>
(ii) Receita de Indenização por distratos	(2.353)	(1.432)
Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita	4.497	11.301
Provisão para distratos (Passivo)	2.353	1.432
Ajuste em receitas apropriadas	21.302	16.284
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(16.596)	(13.420)
Receita indenização por distratos	(2.353)	(1.432)

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024
Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades	1.740.989	1.373.543
Custo Incorrido líquido das Unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(938.163)	(713.391)
Encargos financeiros incorridos	(82.496)	(7.615)
(c) Distratos - Custos de construção	11.702	9.396
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	814.528	669.548
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	53,89%	51,94%
Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	931.917	1.009.267
Custo Incorrido das Unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(459.243)	(561.532)
Encargos financeiros apropriados	(21.307)	(3.773)
Custo de unidades	(437.936)	(557.759)
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	493.981	451.508

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 30 de setembro de 2025, 50% do total do ativo consolidado (48,4% em 31 de dezembro de 2024).

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários atrelados a construção e entrega dos empreendimentos, com juros médios de 8,4% a.a. (8,9% a.a. em 31 de dezembro de 2024), com vencimento final previsto para até maio de 2029, no montante de R\$698.350 em 30 de setembro de 2025, sendo R\$228.241 no circulante e R\$470.109 no não circulante (R\$836.309, sendo R\$84.677 no circulante e R\$751.632 no não circulante em 31 de dezembro de 2024).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de outubro de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2024	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 30/09/2025
Empréstimos e financiamentos	836.309	330.245	(478.914)	(53.804)	64.514	698.350

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.

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atrelados com índices financeiros da Companhia. Não houve qualquer quebra ou inadimplemento em cláusulas contratuais destes financiamentos.

12. DEBÊNTURES E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A composição e movimentação dos títulos e valores mobiliários, representados por Debêntures e Certificados de Recebíveis imobiliários - CRI, podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial		Juros pagos (iii)	Juros incorridos	Baixa dos custos Com emissão	Saldo final
	31/12/2024	Captação				
Debêntures (i)	302.817	-	(20.370)	32.408	362	315.217
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	-	375.000	(12.611)	31.331	916	394.636
(-) Custos de emissão dos títulos de dívida	(2.744)	(7.323)	-	-	-	(10.067)
	<u>300.073</u>	<u>367.677</u>	<u>(32.981)</u>	<u>63.739</u>	<u>1.278</u>	<u>699.786</u>
Circulante	1.281					30.470
Não Circulante	298.792					669.316

(i) Debêntures

Em Reunião do Conselho de Administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22. Foram emitidas 300.000 debêntures em série única, a R\$1 cada, totalizando um montante de R\$300.000, não conversíveis, com juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas de taxa de 1,3% ao ano, com vencimento para maio de 2025. Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de junho de 2024, foi aprovada a realização do resgate antecipado facultativo destas debêntures, com o consequente cancelamento destes instrumentos, o valor pago com juros até a liquidação foi de R\$304.292.

Em Reunião do Conselho de Administração de 6 de junho de 2024, foi aprovada a 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22, conforme abaixo:

- Quantidade: 300.000 (trezentas mil), em serie única (1.000,00 Reais cada).
- Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade.
- Espécie e Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.
- Vencimento final: 12 de junho de 2028 (48 meses a contar da data de emissão) - Pagamento de 50% do valor principal em 12 de junho de 2027 e 50% do valor principal no vencimento final e pagamento dos juros semestrais.
- Juros remuneratórios das debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extragrupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de taxa de 0,85% ao ano (variação do CDI + 0,85% a.a.).

(ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Em Reunião do Conselho de Administração de 21 de janeiro de 2025, foi aprovada a 3ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada, que serviram como lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, por meio de oferta pública via procedimento de “Bookbuilding”, prospecto de emissão, escritura e termo de securitização. Estes títulos foram emitidos em 12 de fevereiro de 2025, sendo o efeito de entrada no caixa da Companhia em 18 de fevereiro de 2025.

- Quantidade: 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil), sendo (1.000,00 Reais cada), em duas séries.
- Conversibilidade: Não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade.
- Espécie e Garantias: Títulos e valores mobiliários nominativos e escriturais, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.
- Vencimento final: Os Certificados de Recebíveis imobiliários tem prazo de vencimento final em fevereiro de 2029.
- Juros remuneratórios: 98% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 (98% do CDI), pagos semestralmente.
- Estes certificados não estão atrelados diretamente com saldos de carteira imobiliária ou contas a receber de clientes dos empreendimentos da Companhia.

(iii) Referem-se aos juros semestrais a serem pagos

Os Índices financeiros nas cláusulas de “Covenants” e adimplência da Companhia nos requisitos das debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários são demonstradas abaixo, calculados trimestralmente:

	<u>Limite</u>	<u>Resultado</u>
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> Patrimônio Líquido	<0,80	(0,09)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)	>1,50 ou < 0	21,88

13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2025, o montante de R\$67.544 (R\$80.670 em 31 de dezembro de 2024) nas informações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
IRPJ diferido	28.346	22.117
CSLL diferida	14.078	11.458
PIS e COFINS diferidos	39.531	36.966
	<u>81.955</u>	<u>70.541</u>
Circulante	19.742	16.983
Não circulante	62.213	53.558

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de outubro de 2026 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	188.651	422.657	132.587	277.934	203.159	463.808	160.179	324.847
Alíquota - 34%	(64.141)	(143.703)	(45.080)	(94.498)	(69.074)	(157.695)	(54.461)	(110.448)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	59.015	152.833	49.829	108.573	2.946	15.024	9.982	21.560
Efeito sobre adições/exclusões	(3.225)	(4.138)	(497)	(1.892)	(3.365)	(4.717)	(651)	(2.398)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	49.195	121.263	38.178	76.145
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	3.153	(10.190)	(4.252)	(12.160)	3.153	(10.190)	(4.252)	(12.160)
Total dos impostos	<u>(5.198)</u>	<u>(5.198)</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>(17.145)</u>	<u>(36.315)</u>	<u>(11.204)</u>	<u>(27.301)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(12.510)	(27.585)	(7.094)	(19.679)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	(5.198)	(5.198)	-	23	(4.635)	(8.730)	(4.110)	(7.622)
Taxa efetiva	(2,76%)	(1,23%)	0,00%	(0,01%)	(8,44%)	(7,83%)	6,99%	8,40%

(*) 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.

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo não circulante:				
Conx Empre. Imobiliários Ltda. (d)	11.572	10.986	11.572	10.986
Banco de Projetos Imob. Ltda. (e)	51	11.359	51	14.463
Construt Adolpho Lindenberg S.A. (f)	100.950	94.008	100.950	94.008
Outros	-	-	-	22
Total	<u>112.573</u>	<u>116.353</u>	<u>112.573</u>	<u>119.479</u>

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	-	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	100	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	65	65	-	-
Outros	155	1.450	141	872
Total	320	2.135	141	872

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$296 em 30 de setembro de 2025 (R\$296 em 31 de dezembro de 2024), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$65.626 em 30 de setembro de 2025 (R\$39.188 em 31 de dezembro de 2024), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R\$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 30 de setembro de 2025 é de R\$13.180.
- Valor a receber de parceiro no negócio referente a venda de 50% da participação societária na sociedade Belo Vale Incorporadora Ltda., em agosto de 2024, a ser recebido de acordo com os fluxos de caixa do empreendimento imobiliário, projetado para o longo prazo, saldo este saldo atualizado pelo INCC.
- Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (BP8) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com os vencimentos atrelados a construção e entrega dos empreendimentos imobiliários. Em janeiro de 2025 parte do saldo foi liquidado com a transferência de participação societária de 55% da sociedade Projeto Italia Incorporação Ltda. no valor de R\$11.391 e o restante liquidado em moeda corrente nacional.
- Saldo referente a transações de contrato de mútuo e operações de crédito via emissão de debêntures privadas com a construtora Adolpho Lindenberg S.A. Do valor total, o montante de R\$74.112 refere-se a saldo a pagar de mútuo, atualizado pelo CDI + 3% a.a. de juros, e o montante de R\$22.856 refere-se a saldo de debêntures emitidas e remuneradas a IPCA + 8,15% a.a. de juros. Em janeiro de 2025 parte do saldo entre as partes foi liquidado com a conversão da dívida em capital na construtora Adolpho Lindenberg S.A., conforme detalhado na nota explicativa 3. O Montante foi liquidado em outubro de 2025 (evento subsequente).

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 30 de setembro de 2025 R\$5.893 e R\$8.849 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.893 e R\$8.849 na controladora e consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de setembro de 2025 o total era de R\$60.954, sendo R\$53.538 cíveis e R\$7.416 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2024 R\$71.380, sendo R\$61.466 cíveis e R\$9.914 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal.

Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizou R\$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica “Custos de transação na emissão de ações” de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

O saldo refere-se a ágio em transações de alterações de participação societária com sócios, e ganhos na venda de ações em tesouraria. O saldo em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é de R\$55.827.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é de R\$273.520.

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R\$1.745.286.

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em 2025 foram pagos R\$88.803 de dividendos, sendo imputados e deduzidos dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2025.

g) Ações em tesouraria

A Companhia mantém em tesouraria 2.863.400 ações, recompradas em 2022, pelo montante de 45.181.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/09/2025	30/09/2024
Lucro atribuível aos acionistas controladores	417.459	277.957
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,91	1,27

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação. As ações em tesouraria não estão no computo do cálculo de lucro por ação.

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	526.336	1.369.712	515.986	1.227.969
Receita de locações e de serviços prestados	7.407	20.325	5.939	17.061
Total da receita operacional bruta	<u>533.743</u>	<u>1.390.037</u>	<u>521.925</u>	<u>1.245.030</u>
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(53.910)	(132.477)	(32.790)	(85.711)
Tributos incidentes sobre vendas	(10.477)	(27.703)	(10.266)	(25.341)
Total das deduções da receita bruta	<u>(64.387)</u>	<u>(160.180)</u>	<u>(43.056)</u>	<u>(111.052)</u>
Receita líquida	<u>469.356</u>	<u>1.229.857</u>	<u>478.869</u>	<u>1.133.979</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora			Consolidado				
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(248.662)	(672.961)	(300.245)	(730.399)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(10.805)	(31.997)	(11.600)	(20.559)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(211)	(8.909)	(4.340)	(10.302)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(259.678)</u>	<u>(713.867)</u>	<u>(316.185)</u>	<u>(761.260)</u>
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(15.754)	(42.356)	(9.216)	(23.394)
Comissão de vendas	-	-	-	-	(2.831)	(7.735)	(5.051)	(14.262)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	-	-	(9.724)	(33.692)	(7.372)	(34.313)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(3.846)	(13.176)	(3.614)	(12.404)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32.155)</u>	<u>(96.959)</u>	<u>(25.253)</u>	<u>(84.373)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(8.982)	(26.893)	(7.506)	(22.124)	(11.761)	(35.805)	(12.307)	(36.492)
Despesas com benefícios a empregados	(3.662)	(9.268)	(2.245)	(7.884)	(4.518)	(11.699)	(3.578)	(12.396)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.078)	(3.197)	(1.203)	(3.149)	(1.293)	(4.049)	(1.480)	(3.919)
Despesas com serviços prestados	(6.503)	(22.986)	(7.228)	(19.632)	(9.318)	(30.937)	(8.923)	(26.294)
Despesas com conservação de imóveis	(61)	(319)	(30)	(225)	(103)	(402)	(48)	(299)
Despesas com taxas e emolumentos	(246)	(1.034)	(337)	(1.426)	(789)	(2.117)	(529)	(3.157)
Despesas com licenças e softwares	(1.621)	(4.961)	(1.366)	(4.032)	(1.633)	(5.011)	(1.678)	(4.893)
Demais despesas	(583)	(2.648)	(929)	(3.284)	(1.830)	(7.242)	(2.850)	(8.285)
Total	<u>(22.736)</u>	<u>(71.306)</u>	<u>(20.844)</u>	<u>(61.756)</u>	<u>(31.245)</u>	<u>(97.262)</u>	<u>(31.393)</u>	<u>(95.735)</u>

21. 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\$30.000.

O montante de despesas a título de remuneração dos administradores em 30 de setembro de 2025 no consolidado é de R\$15.208, sendo R\$10.381 fixos e R\$4.827 variáveis (R\$13.875, sendo R\$10.266 fixos e R\$3.609 variáveis em 30 de setembro de 2024).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora			Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024
Receitas:							
Rendimento de aplicação financeira	30.323	78.508	16.114	46.476	40.409	100.558	20.604
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	0	8.129	51.926	20.105
Outras receitas	5.441	14.966	4.286	11.324	6.771	18.043	6.580
Total	35.764	93.474	20.400	57.800	55.309	170.527	47.289
Despesas:							
Juros e variações monetárias passivas (i)	(15.128)	(54.777)	(9.263)	(29.579)	(16.000)	(58.471)	(9.444)
Descontos sobre contas a receber	-	-	-	-	(779)	(2.987)	(807)
Outras despesas	(2)	(3)	(5)	(6)	(44)	(182)	(63)
Total	(15.130)	(54.780)	(9.268)	(29.585)	(16.823)	(61.640)	(10.314)

(i) Referentes aos juros sobre as debêntures, certificados de recebíveis imobiliários na controladora e financiamentos à construção de empreendimentos já entregues nas subsidiárias.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. 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 da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa 11 e 12, respectivamente, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

23.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos a construção	-	-	(698.350)	(836.309)
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	(699.786)	(300.073)	(699.786)	(300.073)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	897.308	543.619	1.233.181	770.432
Caixa líquido (dívida líquida)	197.522	243.546	(164.955)	(365.950)
Patrimônio líquido	5.132.994	4.804.338	5.220.551	4.883.126
Relação caixa líquido (dívida líquida) e patrimônio líquido	0,04	0,05	(0,03)	(0,07)

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.474	6.443	72.150	71.381
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	894.834	537.176	1.161.031	699.051
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.874.017	1.753.570
Títulos a receber	-	-	-	-
Partes relacionadas	112.573	116.353	112.573	119.479
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	2.118	1.860	56.906	55.179
Empréstimos e financiamentos	-	-	698.350	836.309
Debêntures e Certificados de				
Recebíveis Imobiliários	699.786	300.073	699.786	300.073
Contas a pagar	36	34	36.587	11.511
Terrenos a pagar	-	-	63.637	112.080
Partes relacionadas	320	2.135	141	872

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

23.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2025, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 13,4% (CDI), 2,1% (TR), 3,4% (IGPM), 4,5% (IPCA), 3,4% (IGP-DI), 12,8% (SELIC) e 5,6% (INCC) esperadas sobre os saldos apresentados abaixo:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	119.818	89.864	59.909	155.462	116.597	77.731
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	79.805	59.853	39.902
Mútuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	12.115	9.087	6.058	12.115	9.087	6.058

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	(14.526)	(18.157)	(21.789)
Debentures e Cri (acréscimo CDI)	(94.737)	(118.421)	(142.106)	(94.737)	(118.421)	(142.106)
Terrenos a pagar (Acréscimo do IPCA)	-	-	-	(2.966)	(3.707)	(4.448)

23.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 2 a 5 anos	Total	
Empréstimos e financiamentos	286.737	507.711	794.448	698.350
Fornecedores	56.906	-	56.906	56.906
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	46.061	826.724	872.786	699.786

23.9. Concentração de risco

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

23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2025, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2025 os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2025 os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 30 de setembro de 2025, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$509.875 (R\$434.716 em 31 de dezembro de 2024), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, conforme fluxos de recebimentos abaixo: (informação não revisada).

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

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. Até as demonstrações financeiras de 2024 foram divulgadas as divisões por segmento residencial e comercial, todavia, os imóveis com projetos ainda não iniciados que seriam incorporações comerciais, foram alteradas para empreendimentos residências, e deste modo as tomadas de decisões e estratégias de alocação dos recursos são efetuadas por empreendimento, sem uma segmentação específica. A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não são apresentadas informações por segmento.

27. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

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

28. EVENTOS SUBSEQUENTES

28.1. Liquidação de saldo entre Partes Relacionadas

Conforme detalhado na nota explicativa 15, a Construtora Adolpho Lindenberg S.A efetuou a quitação integral do saldo com a Companhia em outubro de 2025, efetuando o pagamento de R\$101.881 em moeda corrente nacional, com as devidas retenções tributárias, sendo integralmente quitados os saldos de mútuos e títulos a receber da parte relacionada.

28.2. Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Em Reunião do Conselho de administração de 09 de outubro de 2025, foi aprovada a 4ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada, que serviram como lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, por meio de oferta pública via procedimento de “Bookbuilding”, prospecto de emissão, escritura e termo de securitização. Estes títulos foram emitidos em 12 de novembro de 2025, no valor total bruto de R\$400.000.

- Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil), sendo (1.000,00 Reais cada), em duas séries (176.714 e 223.286, respectivamente);
- Conversibilidade: Não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade;
- Espécie e Garantias: Títulos e valores mobiliários nominativos e escriturais, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- Vencimento final: Os Certificados de Recebíveis imobiliários tem prazo de vencimento em novembro de 2030 (primeira série) e novembro de 2031 (segunda série);
- Juros remuneratórios: 98% (primeira série) e 99,5% (segunda série) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3.
- Estes certificados não estão atrelados diretamente com saldos de carteira imobiliária ou contas a receber de clientes dos empreendimentos da Companhia, e os recursos serão aplicados nas atividades operacionais da Companhia.
- As cláusulas de “covenants” atreladas a índices financeiros se mantêm as mesmas das operações já existentes.

28.3. Aprovação de pagamento de dividendos

Em Reunião do Conselho de administração de 13 de novembro de 2025 foi aprovada a declaração de dividendos intermediários, com base no saldo da reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” indicado nas Informações Financeiras Trimestrais da Companhia na data-base de 30 de setembro de 2025, no montante de: (a) R\$ 87.140.849,21 (oitenta e sete milhões, cento e quarenta mil, oitocentos e quarenta e nove reais e vinte e um centavos), correspondente a R\$ 0,39949830767 por ação ordinária, desconsiderando as ações em tesouraria, serão pagos até 28 de novembro de 2025; (b) R\$ 132.859.150,79 (cento e trinta e dois milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e cinquenta reais e setenta e nove centavos), correspondente a R\$ 0,60886745662 por ação ordinária, desconsiderando as ações em tesouraria, será pago até 17 de dezembro de 2025, imputados e deduzirão o valor dos dividendos obrigatórios referentes ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe / Controladores.

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 30/09/2025 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
STEC 1 PARTICIPACOES LTDA	5.500.000	2,4%			5.500.000 2,4%
STEC 2 PARTICIPACOES LTDA	5.500.000	2,4%			5.500.000 2,4%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,8%			10.520.475 4,8%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	11.020.474	5,0%			11.020.474 5,0%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,8%			3.902.041 1,8%
PROSPEX FIA IE	1.797.583	0,8%			1.797.583 0,8%
GEMINI FIA IE	1.283.000	0,6%			1.283.000 0,6%
LIBANUS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES	1.717.422	0,7%			1.717.422 0,7%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,5%			1.113.100 0,5%
CEDRUS FIA IE	710.140	0,3%			710.140 0,3%
Controladores Diretos (Pessoa Física)	9.152.739	4,1%			9.152.739 4,1%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,3%			2.863.400 1,3%
Outros	95.647.552	43,3%			95.647.552 43,3%
Total	220.989.103	100,00%			220.989.103 100,00%

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 30/09/2025 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
Controlador	122.478.151	55,42%			122.478.151 55,42%
Conselho de Administração	1	0,0%			1 0,0%
Diretoria	1.580	0,0%			1.580 0,0%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,3%			2.863.400 1,3%
Ações em Circulações	95.645.971	43,3%			95.645.971 43,3%
Total	220.989.103	100,00%			220.989.103 100,00%

Outras informações consideradas relevantes.

Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas e Administradores 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, neste 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.