

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

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

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15 - "Revenue from Contracts with Customers"). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras, como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e, assim, do percentual de evolução da obra ("POC"). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individual e consolidada do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria do exercício anterior

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, ações tomadas para eliminar as ameaças ou as respectivas salvaguardas aplicadas.

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

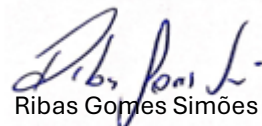
São Paulo, 12 de março de 2026



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes Ltda.

CRC nº 2 SP 011609/O-8



Ribas Gomes Simões

Contador

CRC nº 1 SP 289690/O-0

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

2025

Após a divulgação dos resultados trimestrais intermediários, apresentamos a visão consolidada do exercício de 2025. O lucro líquido da Eztec atingiu R\$ 535 milhões no ano, um crescimento de 32,2%, sendo o maior lucro líquido dos últimos 10 anos. Com receita líquida anual de R\$ 1.498 milhões, a margem bruta alcançou 41,7%, avanço de 7,6 p.p., enquanto a margem líquida cresceu 9,8 p.p., atingindo 35,7%. Ambos os indicadores registraram os melhores patamares dos últimos três anos. Essa evolução reflete uma combinação de escala operacional, disciplina financeira e decisões estratégicas assertivas.

O ano de 2025 marcou também como o exercício com o maior volume de obras entregues na história da Companhia. Foram aproximadamente R\$ 2,6 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV) distribuídos em oito projetos: Dream View Sky Resort, PIN Osasco, Unique Green – Tourmaline, Unique Green – Emerald, Expression & Exalt Ibirapuera, Haute & Hub Brooklin, Arkádio e Park Avenue. Do total entregue, 76% já estavam vendidos, o que exigiu uma operação robusta nas etapas de entrega de chaves, experiência do cliente e repasses bancários. Todas as obras foram concluídas dentro dos prazos contratuais, e parte delas ainda registrou economias que contribuíram positivamente para a margem bruta.

No campo comercial, a Companhia direcionou esforços para acelerar o giro de ativos. O VGV lançado atingiu R\$ 2,4 bilhões, crescimento de 46,7% em relação a 2024 e superando o maior patamar histórico da Eztec. A velocidade de vendas também apresentou desempenho sólido: 53,3% das unidades lançadas foram comercializadas no próprio ano, totalizando R\$ 1,9 bilhão em vendas. Esses resultados refletem uma estratégia focada majoritariamente no segmento de média renda e no atendimento à demanda em cidades da Região Metropolitana de São Paulo.

A Companhia ampliou sua alavancagem por meio da emissão de dois Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI): R\$ 375 milhões em fevereiro e R\$ 400 milhões em novembro de 2025, totalizando R\$ 775 milhões, com taxas entre 98% e 99,5% do CDI. Os recursos reforçaram o caixa e contribuíram para viabilizar novos empreendimentos. Essa decisão reforça a estratégia da Eztec em otimizar sua estrutura de capital enquanto busca capturar oportunidades de alta relevância.

O Retorno sobre Patrimônio Médio (ROAE) atingiu 10,9% em 2025, aumento de 2,3 p.p. em relação a 2024 e o segundo ano consecutivo de elevação. A melhoria contínua dos indicadores de rentabilidade reflete iniciativas focadas em eficiência operacional, ganho de escala, maior contribuição de projetos recentes e um modelo de negócios alinhado à natureza cíclica do setor, preservando a solidez financeira da Companhia.

Encerramos o exercício com duas iniciativas relevantes: (i) o pagamento de dividendos que, em conjunto com os demais pagamentos em trimestres anteriores, resultaram na distribuição de 57% do lucro líquido do exercício e (ii) o aumento de capital por meio da capitalização das reservas de lucro. No total, foram distribuídos R\$ 339 milhões em dividendos em 2025. Adicionalmente, a capitalização de R\$ 1,4 bilhão realizada em dezembro resultou na emissão de aproximadamente 60 milhões de ações, elevando o total de ações emitidas para 281 milhões. Essas medidas reforçam o compromisso da Eztec com a disciplina de capital e com a criação de valor para nossos acionistas.

Satisfeitos com mais um ano de avanços operacionais e financeiros, iniciamos 2026 focados em continuar crescendo com rentabilidade, solidez e qualidade. O próximo ano trará desafios relevantes, como o cumprimento do Guidance de lançamentos — entre R\$ 2,5 bilhões e R\$ 3,5 bilhões em VGV —, a conclusão de uma das torres do Esther Towers e a locação de suas lajes em um ambiente marcado por juros ainda elevados, finais de semana comprometidos por feriados, copa do mundo e eleições presidenciais.

Seguimos confiantes na capacidade da Eztec de enfrentar esses desafios enquanto avançamos na construção das estruturas necessárias para sustentar nosso próximo ciclo de expansão. Entre as iniciativas em andamento, destacam-se o fortalecimento da força de vendas por meio da criação da nova imobiliária EZ Brokers e a ampliação física de nossa sede, que apoiará o crescimento operacional.

No campo da governança, será submetida à próxima Assembleia uma proposta de reforma do Estatuto Social. Essa atualização visa aprimorar práticas de governança e expandir o número de assentos no Conselho de Administração, permitindo uma estrutura mais adequada à representação das famílias controladoras e maior flexibilidade na organização da diretoria executiva. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a capacidade decisória da Companhia e prepará-la para capturar oportunidades estratégicas em um ambiente dinâmico.

Mantemos nosso compromisso de entregar resultados sólidos, preservar nossa reputação construída ao longo de 46 anos e gerar valor para nossos acionistas, clientes e colaboradores.

Em linha com a Lei nº 15.177/2025, reforçamos o compromisso com a transparência e equidade de gênero, apresentando informações sobre a representatividade feminina na estrutura organizacional.

Consolidado	31/12/2025		31/12/2024	
Mulheres por nível hierárquico	Total	%	Total	%
Conselho de administração e Diretoria Estatutária	2	10,0%	3	13,0%
Superintendência e gerência	9	50,0%	9	47,4%
Cargos de chefia e Coordenação	13	56,5%	12	54,5%
Cargos de supervisão e técnica	26	28,6%	30	42,9%
Cargos Administrativos	139	55,6%	116	51,3%
Cargos operacionais	10	3,4%	15	4,2%

	31/12/2025	31/12/2024
Proporção da remuneração por nível hierárquico (i)	%	%
Conselho de administração e Diretoria Estatutária	74,9%	52,8%
Superintendência e gerência	88,1%	71,9%
Cargos de chefia e Coordenação	93,0%	107,2%
Cargos de supervisão e técnica	155,7%	81,1%
Cargos Administrativos	98,9%	113,1%
Cargos operacionais	103,8%	91,4%

- (i) Referente a remuneração fixa e variável considerando a média da remuneração feminina em comparação com a média da remuneração masculina por nível hierárquico.

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem: 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.

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 à 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.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.038	6.443	66.575	71.381	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	113.237	84.677
Aplicações financeiras	5	1.269.373	537.176	1.491.967	699.051	Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	12	35.558	1.281	35.558	1.281
Contas a receber	6	-	-	439.254	434.949	Fornecedores		1.827	1.860	50.909	55.179
Imóveis a comercializar	7	-	-	1.282.510	1.378.328	Obrigações trabalhistas		5.165	4.616	10.278	9.796
Tributos a compensar	8	-	-	9.624	8.930	Obrigações fiscais		4.925	13.117	17.497	22.693
Outros créditos		12.730	7.096	13.490	23.463	Contas a pagar		39	34	26.314	11.511
Total do ativo circulante		1.285.141	550.715	3.303.420	2.616.102	Provisão para garantia	2.12	-	-	16.210	12.294
						Adiantamento de clientes	13	-	-	68.494	80.670
NÃO CIRCULANTE						Terrenos a pagar		-	-	36.421	52.586
Contas a receber	6	-	-	1.288.193	1.318.621	Direitos de uso a pagar		3.453	3.757	3.453	3.757
Imóveis a comercializar	7	-	-	1.843.324	1.750.556	Dividendos a pagar	17.f	-	30.079	-	30.079
Tributos a compensar	8	59.550	42.783	60.800	44.336	Partes relacionadas	15	320	2.135	141	872
Partes relacionadas	15	77.302	116.353	77.302	119.479	Provisão para perdas com investimentos		-	105	-	-
Outros créditos		81.475	82.673	62.809	64.193	Tributos com recolhimento diferido	14.a	-	-	18.097	16.983
Investimentos	9	4.650.707	4.368.802	511.945	514.136	Total do passivo circulante		51.287	56.984	396.609	382.378
Imobilizado	2.10	22.232	20.957	45.743	36.152						
Intangível	2.10	3.101	2.959	3.101	2.959	NÃO CIRCULANTE					
Total do ativo não circulante		4.894.367	4.634.527	3.893.217	3.850.432	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	495.540	751.632
						Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	12	1.061.650	298.792	1.061.650	298.792
						Terrenos a pagar		-	-	28.027	59.494
						Direitos de uso a pagar		17.287	19.235	17.287	19.235
						Provisão para garantia	2.12	-	-	3.830	9.082
						Provisão para riscos e processos judiciais	16	4.486	5.893	6.469	8.849
						Tributos com recolhimento diferido	14.a	14.252	-	67.328	53.558
						Outros débitos com terceiros		-	-	-	388
						Total do passivo não circulante		1.097.675	323.920	1.680.131	1.201.030
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	17.a	4.301.053	2.888.997	4.301.053	2.888.997
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia	17.a	(40.754)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
						(-) Ações em Tesouraria	17.g	(45.181)	(45.181)	(45.181)	(45.181)
						Reservas de capital	17.b	38.297	38.297	38.297	38.297
						Ágio em transações com sócios	17.c	(55.827)	(55.827)	(55.827)	(55.827)
						Reservas de lucros	17.d, 17.e, 17.f	832.958	2.018.806	832.958	2.018.806
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores		5.030.546	4.804.338	5.030.546	4.804.338
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	89.351	78.788
								5.030.546	4.804.338	5.119.897	4.883.126
TOTAL DO ATIVO		6.179.508	5.185.242	7.196.637	6.466.534	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		6.179.508	5.185.242	7.196.637	6.466.534

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

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

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Líquida	19	-	-	1.498.822	1.560.541
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(873.665)	(1.027.729)
LUCRO BRUTO		-	-	625.157	532.812
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(127.383)	(120.117)
Despesas gerais e administrativas	20	(97.802)	(82.250)	(132.528)	(125.975)
Honorários da administração	21	(14.763)	(12.420)	(19.997)	(18.567)
Equivalência patrimonial	9	555.109	455.490	65.619	79.410
Despesas tributárias		(971)	(768)	(8.868)	(9.038)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		50.631	6.205	39.857	(4.134)
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		492.204	366.257	441.857	334.391
Receitas financeiras	22	133.175	77.332	245.765	176.919
Despesas financeiras	22	(76.115)	(39.007)	(86.036)	(44.891)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		549.264	404.582	601.586	466.419
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(38.826)	(26.505)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	(14.252)	23	(15.165)	(11.196)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		535.012	404.605	547.595	428.718
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				535.012	404.605
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				12.583	24.113
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18	2,41	1,85	2,41	1,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	535.012	404.605	547.595	428.718
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>535.012</u>	<u>404.605</u>	<u>547.595</u>	<u>428.718</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>535.012</u>	<u>404.605</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>12.583</u>	<u>24.113</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
							Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		2.888.997	(40.754)	(45.181)	38.297	(55.827)	253.290	1.607.005	-	4.645.827	59.237	4.705.064
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	404.605	404.605	24.113	428.718
Operações com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.562)	(4.562)
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	20.230	-	(20.230)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(30.079)	(30.079)	-	(30.079)
Dividendos intermediários pagos alocados aos	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(66.015)	(66.015)	-	(66.015)
dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	(150.000)	-	(150.000)	-	(150.000)
Dividendos extraordinários		-	-	-	-	-	-	288.281	(288.281)	-	-	-
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		2.888.997	(40.754)	(45.181)	38.297	(55.827)	273.520	1.745.286	-	4.804.338	78.788	4.883.126
Aumento de capital	17.a	1.412.056	-	-	-	-	-	(1.412.056)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	535.012	535.012	12.583	547.595
Operações com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.020)	(2.020)
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	26.751	-	(26.751)	-	-	-
Dividendos pagos alocados aos dividendos do	17.f	-	-	-	-	-	-	(286.455)	(22.349)	(308.804)	-	(308.804)
exercício		-	-	-	-	-	-	485.912	(485.912)	-	-	-
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		4.301.053	(40.754)	(45.181)	38.297	(55.827)	300.271	532.687	-	5.030.546	89.351	5.119.897

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	535.012	404.605	547.595	428.718
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	4.944	17.142
Variação monetária e juros, líquidos	(44.128)	(43.549)	(151.692)	(137.056)
Amortizações de mais valia	9.139	2.661	8.848	4.314
Depreciações e amortizações	4.368	4.052	12.042	24.892
Equivalência patrimonial	(555.109)	(455.490)	(65.619)	(79.410)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	14.252	(23)	53.991	37.701
Provisão para riscos e demandas judiciais	(1.407)	851	(2.380)	3.173
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	6.615	(6.288)
Encargos Financeiros Custos	-	-	37.935	29.742
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	85.249	(484.576)
Imóveis a comercializar	-	-	26.886	100.038
Outros ativos	(40.129)	20.159	31.827	102.097
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(12.176)	(13.616)
Fornecedores	(33)	(355)	(4.270)	2.572
Outros passivos	4.811	(111)	22.067	(5.105)
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	410.219	379.077	66.229	70.872
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(37.618)	(32.370)
Juros pagos	(59.307)	(38.022)	(126.687)	(91.831)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>277.689</u>	<u>273.856</u>	<u>503.786</u>	<u>(28.992)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(2.640.250)	(681.820)	(3.446.546)	(1.507.754)
Resgate de títulos financeiros	2.033.640	776.145	2.809.438	1.565.997
Venda de participações societárias	-	14.051	-	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	149.877	132.355	16.569	26.526
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(270.706)	(228.032)	(77.288)	(42.721)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(5.785)	(2.990)	(21.775)	(11.644)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(733.224)</u>	<u>9.709</u>	<u>(719.603)</u>	<u>30.404</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos, debêntures e CRI	757.900	300.000	1.187.114	736.405
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	(4.123)	(303.756)	(674.743)	(459.631)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(2.020)	(4.562)
Partes relacionadas	37.236	(40.408)	41.446	(40.463)
Dividendos pagos	(338.883)	(235.681)	(338.883)	(235.681)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>452.130</u>	<u>(279.845)</u>	<u>212.915</u>	<u>(3.932)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(3.405)</u>	<u>3.720</u>	<u>(2.902)</u>	<u>(2.519)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.443	2.723	69.477	71.996
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>3.038</u>	<u>6.443</u>	<u>66.575</u>	<u>69.477</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(3.405)</u>	<u>3.720</u>	<u>(2.902)</u>	<u>(2.519)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	1.533.040	1.595.480
Outras receitas	65.629	13.495	69.840	14.385
Total	65.629	13.495	1.602.880	1.609.865
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(873.665)	(1.027.729)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(36.943)	(39.401)	(130.878)	(117.132)
Outros	(4.772)	(4.630)	(20.970)	(14.205)
Total	(41.715)	(44.031)	(1.025.513)	(1.159.066)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	23.914	(30.536)	577.367	450.799
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(13.507)	(6.713)	(20.890)	(29.206)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	10.407	(37.249)	556.477	421.594
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	555.109	455.490	65.619	79.410
Receitas financeiras	133.175	77.332	245.765	176.919
	688.284	532.822	311.384	256.329
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	698.691	495.573	867.861	677.923
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	698.691	495.573	867.861	677.923
Pessoal:				
Remuneração direta	39.741	32.171	80.310	76.811
Benefícios	12.993	10.408	21.524	21.619
FGTS	1.815	2.139	4.711	5.667
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	32.059	6.485	114.682	88.776
Municipais	956	758	13.003	11.441
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	76.115	39.007	86.036	44.891
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos	308.804	96.094	308.804	96.094
Lucros retidos no exercício	226.208	308.511	226.208	308.511
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	12.583	24.113

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 demonstrações financeiras individuais da Companhia foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e não são consideradas em conformidade com as normas contábeis Internacionais (“IFRS Accounting Standards”), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas em conformidade com as normas contábeis Internacionais (“IFRS Accounting Standards”) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do pronunciamento técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão e entende que são suficientes e completas.

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

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas nas notas explicativas 11 e 12, Empréstimos, financiamentos, debêntures e Certificados de recebíveis imobiliários, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 12 de março de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

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

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

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

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

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

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

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

Custos orçados: A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, de acordo com o acompanhamento periódico das áreas técnicas envolvidas e conhecedoras de cada empreendimento imobiliário, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16.

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

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado ou outras. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito, cenários econômicos e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“*impairment test*”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, apesar do valor de mercado da ação da Companhia, estar abaixo do valor patrimonial, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras automáticas com remuneração pelo CDI, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), fundos de investimentos não exclusivos de baixo risco, e aplicações em letras financeiras, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.15).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida, considera-se também a garantia destes imóveis detida pela Companhia. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16.

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

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

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

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

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

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

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

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

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

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos ou contabilidade de hedge, em operações relevantes que mereçam registros contábeis ou divulgações.

2.8. Imóveis a comercializar

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

Os encargos financeiros de aquisições dos imóveis, empréstimos e financiamentos, além de debêntures e Certificados de recebíveis imobiliários voltados para o desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado (custo) de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

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

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação, “showroom”, estande de vendas e direitos de uso das sedes administrativas.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

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

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

A administração da Companhia continua a avaliar os impactos da legislação relativa a Reforma Tributária, que trará além de novos tributos, mudanças da forma e cálculo dos impostos relativos as operações da Companhia. A atividade de incorporação imobiliária, poderá optar por regime de transição, que garante a tributação atual nos projetos inseridos em regime especial de tributação até o final de 2028.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

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

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

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

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), conforme nota explicativa 6. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

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

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

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

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

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

2.17. Informação por segmento

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

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

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

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

2.20. Lucro básico e diluído por ação

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

A Companhia no exercício efetuou aumento de capital com emissão de novas ações, o que impactou a média ponderada das ações e lucro básico e diluído por ação, conforme apresentado na nota explicativa 18.

2.21. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

Adicionalmente, o IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas.

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

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

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

3. 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, quitado em outubro de 2025. 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 realização efetuada com base em laudo de especialistas externos independentes, contratados pela Companhia, sendo esta realização efetuada de acordo com a realização dos resultados e fluxos de caixa da operação.

A Companhia é fiadora da Construtora Adolpho Lindenberg S.A em operação de emissão de Certificados e Recebíveis imobiliários em operação efetuada em setembro de 2025 no valor de R\$200.000.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	<u>3.038</u>	<u>6.443</u>	<u>66.575</u>	<u>69.477</u>
	<u>3.038</u>	<u>6.443</u>	<u>66.575</u>	<u>69.477</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.904</u>
	<u>3.038</u>	<u>6.443</u>	<u>66.575</u>	<u>71.381</u>

- (i) O caixa restrito era representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos bloqueados na data de fechamento do balanço, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o valor foi integralmente liberado em período subsequente.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes, em 31 de dezembro 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.

	<u>Taxa de Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	762.795	537.176	985.389	699.051
Aplicações em Fundos de Investimentos	102% do CDI	40.021	-	40.021	-
Aplicações em Letras Financeiras - LFs	102% do CDI	<u>466.557</u>	<u>-</u>	<u>466.557</u>	<u>-</u>
		<u>1.269.373</u>	<u>537.176</u>	<u>1.491.967</u>	<u>699.051</u>

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas (ii)	1.043.748	538.874
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	669.438	1.176.768
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>14.261</u>	<u>37.928</u>
	<u>1.727.447</u>	<u>1.753.570</u>
Circulante	439.254	434.949
Não circulante	1.288.193	1.318.621

- (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$49.863 (R\$44.920 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no fechamento foi de 2025 foi de 7,6% 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 e provisão de créditos estimadas, redutoras de contas a receber em 31 de dezembro de 2025 totalizou R\$24.125 (R\$11.062 em 31 de dezembro de 2024).
- (ii) A Companhia efetua o financiamento direto dos imóveis já entregues. Neste saldo estão incluídos principalmente clientes com contratos de alienações fiduciárias, clientes em processo de obtenção de financiamento bancário e clientes em processo de obtenção de outras formas de financiamento. As chaves são entregues quando da vinculação de garantias reais do próprio imóvel com o saldo a receber.

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
2026	-	274.358
2027	215.364	184.053
2028	232.165	157.730
2029	149.187	127.728
A partir de 2030	<u>691.477</u>	<u>574.752</u>
	<u>1.288.193</u>	<u>1.318.621</u>

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	1.683.734	1.724.738
Vencidos:		
Até 30 dias	27.800	16.850
De 31 a 60 dias	4.702	6.521
De 61 a 90 dias	4.025	1.989
De 91 a 120 dias	3.295	1.404
Acima de 120 dias	<u>28.016</u>	<u>13.130</u>
	67.838	39.894
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(24.125)</u>	<u>(11.062)</u>
	<u>1.727.447</u>	<u>1.753.570</u>

Em 31 de dezembro 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 demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imóveis concluídos	485.897	321.306
Imóveis em construção	1.421.820	1.448.138
Terrenos para novas obras	1.001.151	1.192.367
Encargos financeiros	197.453	111.323
Adiantamento para fornecedores	<u>19.513</u>	<u>55.750</u>
	<u>3.125.834</u>	<u>3.128.884</u>
Circulante	1.282.510	1.378.328
Não circulante	1.843.324	1.750.556

Os encargos financeiros incorridos e diretamente atribuídos a construção dos empreendimentos e aquisições dos terrenos são capitalizados nos estoques e baixados de acordo com a realização destes ativos na linha de custo dos imóveis vendidos. Demonstramos abaixo a movimentação destes encargos:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial de encargos capitalizados	111.323	80.977
Encargos capitalizados no exercício	124.065	60.088
Baixa de encargos no exercício	<u>(37.935)</u>	<u>(29.742)</u>
Saldo Final de encargos capitalizados	<u>197.453</u>	<u>111.323</u>

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2027 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 demonstrações financeiras, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	59.550	42.783	65.392	48.228
Outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.032</u>	<u>5.038</u>
	<u>59.550</u>	<u>42.783</u>	<u>70.424</u>	<u>53.266</u>
Circulante	-	-	9.624	8.930
Não circulante	59.550	42.783	60.800	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						Investimentos	
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	31/12/2025	31/12/2024
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (e)	0,00%	-	-	-	-	(175)	-	11.013
Ana clara Incorporadora Ltda.	100,00%	81.073	10.095	70.978	7.317	7.317	70.978	56.700
Arambaré Incorporadora Ltda.	100,00%	48.838	2.785	46.053	15.532	15.532	46.053	42.726
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	25.437	1.063	24.374	644	547	20.718	24.421
Austin Incorporadora Ltda.	90,00%	186.135	34.027	152.108	15.001	13.501	136.897	129.631
Barcelona Incorporadora Ltda.	100,00%	95.847	46.208	49.639	12.763	12.763	49.639	36.876
Bergamo Incorporadora Ltda.	100,00%	21.539	2	21.537	(213)	(213)	21.537	21.605
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	339.453	19.636	319.817	65.332	52.266	255.853	227.650
Campina grande Inc. Ltda	100,00%	183.409	75.520	107.889	(3.174)	(3.174)	107.889	28.691
Cannes Incorporadora Ltda.	100,00%	150.199	9.545	140.654	49.526	49.526	140.654	134.328
Catalão Incorporadora Ltda	100,00%	33.921	2.703	31.218	2.020	2.020	31.218	26.437
Con. Ad. Lindenber S.A (a) (b)	46,75%	438.046	252.312	185.734	22.567	12.068	86.396	-
Cristalina Incorporadora Ltda.	100,00%	34.846	334	34.512	(1.206)	(1.206)	34.512	32.684
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	177.685	8.209	169.476	30.052	21.036	118.633	124.554
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	61.691	8.089	53.602	9.381	4.690	26.801	20.361
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	0,00%	-	-	-	-	2.421	-	115.659
EZ Inc Incorporações S.A	100,00%	1.751.876	490.639	1.261.237	32.397	32.397	1.261.507	1.189.089
Fit Casa Incorporadora Ltda	100,00%	156.416	7.477	148.939	6.484	6.484	148.939	189.383
Gol Incorporadora Ltda.	100,00%	379.068	23.277	355.791	80.983	80.983	355.791	335.608
Guara Incorporadora Ltda.	100,00%	265.179	67.477	197.702	70.360	70.360	197.702	146.842
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	217.978	36.843	181.135	62.862	31.431	90.568	59.137
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	70,00%	56.059	190	55.869	(5.383)	(3.768)	39.108	37.626
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.289	1.494	55.795	4.390	(270)	27.898	-
Islandia Incorporadora Ltda.	100,00%	137.582	12.258	125.324	45.183	45.183	125.324	107.740
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	53.654	2.616	51.038	11.238	5.619	25.519	39.100
Jacarei Incorporadora Ltda.	100,00%	90.424	34.893	55.531	20.159	20.159	55.531	35.371
Larissa Incorporadora Ltda.	100,00%	21.555	856	20.699	3.398	3.398	20.699	24.521
Nova Cruz Incorporadora Ltda	100,00%	41.000	(5.996)	46.996	(207)	(207)	46.996	31.547
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	88.032	21.074	66.958	9.139	4.569	33.479	31.417
Osasco Lote 3 Empreend. Ltda (a) (d)	99,99%	52.877	4.587	48.290	(3.553)	(3.334)	48.290	24.326
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	210.579	41.694	168.885	20.571	10.286	84.443	64.817
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	84,72%	60.829	20.860	39.969	9.192	7.221	33.862	58.299
Pinhal Incorporadora Ltda.	100,00%	78.724	9.773	68.951	17.886	17.886	68.951	91.596
Provença Incorporadora Ltda.	100,00%	17.333	21	17.312	826	826	17.312	17.226
Santa Laura Incorporadora Ltda.	100,00%	132.994	20.786	112.208	(1.623)	(1.623)	112.208	103.795
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	100,00%	96.914	11.741	85.173	13.823	13.823	85.173	124.750
Serra Branca Incorporadora Ltda	100,00%	73.656	3.939	69.717	4.558	4.558	69.717	52.789
Siena Incorporadora Ltda.	100,00%	16.281	724	15.557	425	425	15.557	16.472
Tupi Incorporadora Ltda (a) (f)	50,00%	52.826	13	52.813	(358)	(351)	26.406	53.305
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	100,00%	43.565	8.752	34.813	11.252	11.252	34.813	64.321
Valentina Empreend. Imob.	100,00%	50.845	-	50.845	9.015	9.015	50.845	53.383
Wanessa Incorporadora Ltda.	100,00%	21.486	43	21.443	(47)	(47)	21.443	21.150
Juros Capitalizados investimentos (g)						(2.916)	21.492	-
Outros Investimentos (h)						2.831	268.506	296.087
Subtotal						555.109	4.535.857	4.303.033
“Mais-valia / Agio / Goodwill”							114.850	65.769
Total de investimentos							4.650.707	4.368.802

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado						Investimentos	
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	31/12/2025	31/12/2024
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (e)	0,00%	-	-	-	-	(175)	-	11.013
Const. Ad. Lindenber S.A (a) (b)	46,75%	438.046	252.311	185.734	22.567	12.068	86.396	-
Ez Cal Mario Amaral Inc.Ltda. (a)	50,00%	61.691	8.089	53.602	9.381	4.691	26.801	20.361
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	-	-	-	-	-	2.421	-	115.658
Harisa Incorporadora Ltda (a)	50,00%	217.978	36.843	181.135	62.862	31.431	90.568	59.137
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	57.289	1.494	55.795	4.390	2.195	27.898	28.231
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	53.654	2.616	51.038	11.238	5.619	25.519	39.100
Osasco Lote 3 Empreend. Ltda (a) (d)	0,00%	-	-	-	-	(109)	-	24.326
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	210.579	41.694	168.885	20.571	10.286	84.443	64.817
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	84,72%	60.829	20.860	39.969	9.192	7.221	33.862	58.299
Tupi Incorporadora Ltda (a) (f)	50,00%	52.826	13	52.813	(358)	7	26.406	-
Outros Investimentos (h)						(10.036)	3.627	27.590
Subtotal						65.619	405.520	448.532
“Mais-valia / Agio / Goodwill”							106.425	65.604
Total de investimentos							511.945	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 em 31 de dezembro de 2025. 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, 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, registrado em “outras contas a receber”, na controladora. 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) Em dezembro de 2025 foi efetuada a alienação de 50% das quotas da sociedade Tupi Incorporadora Ltda para terceiros, pelo valor de R\$65.549 a ser recebido o valor a prazo, registrado como saldo de parceiros nos negócios, partes relacionadas, na controladora, passando de controlada integral, para controlada em conjunto. O ganho, líquido dos impostos diferidos, foi de R\$29.821 registrado no resultado em “Outras receitas e despesas operacionais”. A partir da alienação, passou a deter 50% das quotas remanescentes, e tratado como investimentos permanentes em controladas em conjunto nas demonstrações consolidadas.
- (g) 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 na controladora. Nas informações financeiras da controladora classificados nos investimentos permanentes, nas demonstrações consolidadas estes encargos são classificados nos estoques com os efeitos em resultado na linha de custos dos imóveis vendidos.
- (h) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2025 e 2024 inferiores a R\$15.000. 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 31/12/2024	AFACs e Aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital / baixas / Transferências	Saldo final 31/12/2025
Controladora	<u>4.303.033</u>	270.706	555.109	(410.219)	(182.772)	<u>4.535.857</u>
Consolidado	<u>448.532</u>	77.288	65.619	(66.229)	(119.690)	<u>405.520</u>

	Saldo inicial 31/12/2023	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e Outras	Saldo final 31/12/2024
Controladora	<u>4.083.226</u>	282.901	455.490	(379.077)	(139.507)	<u>4.303.033</u>
Consolidado	<u>431.323</u>	42.721	79.410	(70.872)	(34.050)	<u>448.532</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Harisa Incorporadora Ltda (i)	5.448	7.590	5.448	7.590
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	8.425	3.195	-	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	51.573	54.268	51.573	54.268
Construtora Adolpho Lindenberg S.A (ii)	47.382	-	47.382	-
Outros	<u>2.022</u>	<u>716</u>	<u>2.022</u>	<u>551</u>
	<u>114.850</u>	<u>65.769</u>	<u>106.425</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. A realização está sendo efetuada de acordo com a realização dos fluxos de caixa e resultados da operação, baseado em laudo externo independente de consultores da Companhia.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, 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	
		31/12/2025	31/12/2024
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas			
Empreendimentos em Construção:			
(a) Receita de Vendas Contratadas		2.889.190	3.297.075
(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas		1.380.572	2.192.301
Receita de Vendas Apropriadas		1.401.728	2.205.652
Distratos - Receitas estornadas		<u>(21.156)</u>	<u>(13.351)</u>
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)		<u>1.508.618</u>	<u>1.104.774</u>
(ii) Receita de Indenização por distratos		(1.327)	(1.431)
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita		10.386	8.439
(iv) Provisão para distratos (Passivo)		1.327	1.431
Ajuste em receitas apropriadas		21.156	13.351
Ajuste em Contas a Receber de Clientes		(18.502)	(10.490)
Receita indenização por distratos		<u>(1.327)</u>	<u>(1.431)</u>
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas			
Empreendimentos em Construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades		1.819.076	2.050.832
Custo Incorrido líquido das Unidades			
(b) Custo de construção incorridos		(871.239)	(1.372.931)
Encargos financeiros incorridos		(14.683)	(48.919)
(c) Distratos - Custos de construção		<u>12.941</u>	<u>7.762</u>
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros		<u>960.778</u>	<u>685.663</u>
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)		<u>47,89%</u>	<u>66,95%</u>
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque			
Empreendimentos em Construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		912.006	985.079
Custo Incorrido das Unidades - líquido			
(b) Custos de construção incorridos		(368.788)	(641.493)
Encargos financeiros apropriados		(5.788)	(19.046)
Custo de unidades		<u>(363.000)</u>	<u>(622.447)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos (a + b)		<u>549.006</u>	<u>362.632</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2025, 44,3% 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) + TR, com vencimento final previsto para até maio de 2029, no montante de R\$608.777 em 31 de dezembro de 2025, sendo R\$113.237 no circulante e R\$495.540 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 janeiro de 2026. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2024	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2025
Empréstimos e financiamentos	836.309	429.214	(670.620)	(67.380)	81.254	608.777

	Saldo inicial 31/12/2023	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	552.153	436.405	(155.875)	(53.809)	57.435	836.309

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados diretamente ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Os juros e encargos de ativos em andamento são capitalizados.

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, a Companhia está adimplente em todos os aspectos e cláusulas destes contratos.

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 31/12/2023	Captação	Liquidação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2024
Debêntures (i)	304.845	300.000	(300.000)	(38.022)	35.994	-	302.817
(-) Custos de emissão	<u>(827)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.917)</u>	<u>(2.744)</u>
	<u>304.018</u>	<u>300.000</u>	<u>(300.000)</u>	<u>(38.022)</u>	<u>35.994</u>	<u>(1.917)</u>	<u>300.073</u>

	Saldo inicial 31/12/2024	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Amortização dos custos Com emissão	Saldo final 31/12/2025
Debêntures (i)	302.817	-	(43.861)	44.209	483	303.648
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	-	775.000	(15.445)	52.419	1.419	813.393
(-) Custos de emissão dos títulos de dívida	<u>(2.744)</u>	<u>(17.089)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19.833)</u>
	<u>300.073</u>	<u>757.911</u>	<u>(59.306)</u>	<u>96.628</u>	<u>1.902</u>	<u>1.097.208</u>

Circulante	1.281					35.558
Não Circulante	298.792					1.061.650

(i) Debêntures

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debentures 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 06 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 debentures 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 extra-grupo, 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 (referentes a duas emissões em 2025)

Primeira emissão: 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.

Segunda emissão: 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.

Os Índices financeiros nas clausulas 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	(0,08)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)	>1,50ou<0	13,83

- Adicionalmente, estas operações possuem outras clausulas de vencimento antecipado “Covenants” automáticos e não automáticos, sendo principalmente:

i Inadimplemento, invalidade, nulidade, questionamento judicial, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures/ Certificados de Recebíveis Imobiliários;

ii (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante da Devedora; (d) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora; (f) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

iii cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações;

iv Inadimplemento, protestos, em quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

v redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (a) absorção de prejuízos ou (b) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item “(b)” desde que mantido caixa mínimo de 400.000.000,00 (quatrocentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

vi inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e ambiental;

vii alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

viii inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante à Devedora;

ix desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou Controladas, que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pelas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

A Companhia está adimplente em todos os aspectos e cláusulas destes contratos.

13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$68.494 (R\$80.670 em 31 de dezembro de 2024) nas informações financeiras 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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ diferido	33.291	22.117
CSLL diferida	15.561	11.458
PIS e COFINS diferidos	<u>36.573</u>	<u>36.966</u>
	<u>85.425</u>	<u>70.541</u>
 Circulante	 18.097	 16.983
Não circulante	67.328	53.558

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2027 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	549.264	404.582	601.586	466.419
Alíquota - 34%	(186.750)	(137.558)	(204.539)	(158.582)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	188.097	154.867	21.670	26.999
Efeito sobre adições	(3.389)	(2.793)	(3.968)	(3.476)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	144.307	111.850
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(12.210)</u>	<u>(14.493)</u>	<u>(11.461)</u>	<u>(14.492)</u>
Total dos impostos	<u>(14.252)</u>	<u>23</u>	<u>(53.991)</u>	<u>(37.701)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(38.826)	(26.505)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	(14.252)	23	(15.165)	(11.196)
Taxa efetiva	(2,59%)	-	(8,97%)	(8,08%)

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

15. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo não circulante:				
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	11.685	10.986	11.685	10.986
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	68	11.359	51	14.463
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (f)	-	94.008	-	94.008
CCISA 57 Incorporadora Ltda. (g)	65.549	-	65.549	-
Outros	-	-	17	22
Total	<u>77.302</u>	<u>116.353</u>	<u>77.302</u>	<u>119.479</u>
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	-	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	100	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	65	65	-	-
Outros	155	1.450	141	872
Total	<u>320</u>	<u>2.135</u>	<u>141</u>	<u>872</u>

(*) Representa saldos entre as controladas e controladora sem a incidência de encargos financeiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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 31 de dezembro 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\$48.424 em 31 de dezembro de 2025 (R\$39.188 em 31 de dezembro de 2024), registrada em “Outros créditos” na controladora.

- c) 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 31 de dezembro de 2025 é de R\$13.311.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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. Em outubro de 2025 foi efetuado 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 referida parte relacionada.
- g) Montante referente a operação de alienação de 50% na participação da Sociedade Tupi Incorporadora Ltda para parceiro no negócio (empresa controlada do grupo Cury), pelo valor de R\$65.549 a ser recebido o valor a prazo, de acordo com os fluxos de caixa e resultados dos futuros empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em parceria, conforme descrito na nota explicativa de investimentos 9 (f).

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2025 R\$4.486 e R\$6.469 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 31 de dezembro de 2025 o total era de R\$46.822, sendo R\$40.542 cíveis e R\$6.280 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 31 de dezembro de 2025 o capital social era de R\$4.301.053, dividido em 281.000.000 ações ordinárias sem valor nominal (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). Em Reunião do Conselho de Administração de 04 de dezembro de 2025 foi aprovado o aumento de capital social, dentro do limite autorizado, mediante a capitalização de parte da reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de expansão”, aumentando o capital social para R\$4.301.053, um aumento de R\$1.412.056, com a emissão de 60.010.897 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas aos acionistas da Companhia.

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 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2025 e 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 31 de dezembro de 2025 o saldo é de R\$300.271 (em 31 de dezembro de 2024 era 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 2025 o saldo da reserva foi impactado pela destinação de parte desta reserva para aumento do Capital Social, o saldo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$532.687 (R\$1.745.286 em 31 de dezembro de 2024).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo obrigatório, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No exercício de 2025, foi declarado dividendo correspondente a 60,7570% do lucro líquido após deduções legais, já pagos aos acionistas.

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Lucro Líquido do exercício	535.012	404.605
Reserva legal - 5%	26.751	20.230
Dividendos propostos	(308.804)	(96.094)
Dividendos intermediários/intercalares pagos (i)	<u>(308.804)</u>	<u>(66.015)</u>
Dividendos a pagar	<u>-</u>	<u>(30.079)</u>
Dividendos Extraordinários pagos	-	(150.000)

(i) Dos dividendos declarados, o montante de R\$22.349 foi declarado a título de dividendos intercalares, e o montante de R\$286.455 foram declarados a título de dividendos intermediários, ambos imputados aos dividendos obrigatórios referentes ao exercício de 2025.

g) Ações em tesouraria

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia mantém em tesouraria 3.640.973 ações, com efeito das bonificações relacionadas ao aumento de capital social em 2025, somadas ao montante de ações recompradas em 2022, pelo valor de R\$45.181 (em 31 de dezembro de 2024 mantinha 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:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	535.012	404.605
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	221.787	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	2,41	1,85

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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis (i)	1.699.781	1.697.503
Receita de locações e de serviços prestados	<u>27.346</u>	<u>23.340</u>
Total da receita operacional bruta	<u>1.727.127</u>	<u>1.720.843</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas (ii)	(194.087)	(125.363)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(34.218)</u>	<u>(34.939)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(228.305)</u>	<u>(160.302)</u>
Receita líquida	<u>1.498.822</u>	<u>1.560.541</u>

- (i) Valores líquidos dos efeitos de ajuste a valor presente, que totalizou em 31 de dezembro de 2025 R\$4.944 (R\$17.142 em 31 de dezembro de 2024);
- (ii) Saldo com efeito de provisão de distratos que totalizou em 31 de dezembro de 2025 R\$10.550 (R\$6.385 em 31 de dezembro de 2024).

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(822.486)	(982.814)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(37.935)	(29.742)
Manutenção/garantia	-	-	(13.244)	(15.173)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(873.665)</u>	<u>(1.027.729)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(59.255)	(41.379)
Comissão de vendas	-	-	(9.435)	(17.803)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	(41.486)	(44.815)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(17.207)	(16.120)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(127.383)</u>	<u>(120.117)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(35.117)	(28.365)	(47.671)	(46.836)
Despesas com benefícios a empregados	(12.993)	(10.408)	(15.331)	(16.355)
Despesas de depreciações e amortizações	(4.368)	(4.052)	(5.439)	(5.230)
Despesas com serviços prestados	(31.614)	(26.934)	(42.737)	(35.545)
Despesas com conservação de imóveis	(424)	(357)	(526)	(471)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.310)	(1.758)	(2.994)	(3.632)
Despesas com licenças e softwares	(7.684)	(5.606)	(7.746)	(6.814)
Demais despesas	<u>(4.292)</u>	<u>(4.770)</u>	<u>(10.084)</u>	<u>(11.092)</u>
	<u>(97.802)</u>	<u>(82.250)</u>	<u>(132.528)</u>	<u>(125.975)</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 31 de dezembro de 2025 no consolidado é de R\$19.997, sendo R\$13.835 fixos e R\$6.162 variáveis (R\$18.567, sendo R\$13.735 fixos e R\$4.832 variáveis em 31 de dezembro de 2024).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	116.134	61.703	146.830	76.114
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	77.343	79.812
Outras receitas	<u>17.041</u>	<u>15.629</u>	<u>21.592</u>	<u>20.993</u>
Total	<u>133.175</u>	<u>77.332</u>	<u>245.765</u>	<u>176.919</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(76.112)	(39.006)	(81.730)	(41.092)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(4.090)	(3.462)
Outras despesas	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>	<u>(216)</u>	<u>(337)</u>
Total	<u>(76.115)</u>	<u>(39.007)</u>	<u>(86.036)</u>	<u>(44.891)</u>

- (i) Referentes aos juros sobre as debêntures, certificados de recebíveis imobiliários proporcional ao montante ainda não aplicado nas incorporações imobiliárias, 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, debêntures e CRI 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Empréstimos e financiamentos a construção	-	-	(608.777)	(836.309)
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	(1.097.208)	(300.073)	(1.097.208)	(300.073)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>1.272.411</u>	<u>543.619</u>	<u>1.558.542</u>	<u>770.432</u>
Caixa líquido	<u>175.203</u>	<u>243.546</u>	<u>(147.443)</u>	<u>(365.950)</u>
Patrimônio líquido	<u>5.030.546</u>	<u>4.804.338</u>	<u>5.119.897</u>	<u>4.883.126</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,03	0,05	(0,03)	(0,07)

Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	3.038	6.443	66.575	71.381
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	1.269.373	537.176	1.491.967	699.051
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.727.447	1.753.570
Títulos a receber	81.475	-	62.810	-
Partes relacionadas	77.302	116.353	77.302	119.479
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.827	1.860	50.909	55.179
Empréstimos e financiamentos	-	-	608.777	836.309
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.097.208	300.073	1.097.208	300.073
Contas a pagar	39	34	26.314	11.511
Terrenos a pagar	-	-	64.448	112.080
Partes relacionadas	320	2.135	141	872

23.3. 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.

23.4. 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.

23.5. Exposição a riscos cambiais

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

23.6. 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 31 de dezembro 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 13,5% (CDI), 2% (TR), 3,7% (IGPM), 4,3% (IPCA), 3,5% (IGP-DI), 12,5% (SELIC) e 5,8% (INCC) esperadas sobre os saldos apresentados abaixo:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	171.746	128.810	85.873	201.863	151.397	100.932
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	75.066	56.299	37.533
Mutuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	3.499	2.624	1.750	3.499	2.624	1.750
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	(12.236)	(15.296)	(18.355)
Debentures e Cri (acréscimo CDI)	(150.736)	(188.420)	(226.104)	(150.736)	(188.420)	(226.104)
Terrenos a pagar (Acréscimo do IPCA)	-	-	-	(2.771)	(3.464)	(4.157)

23.7. Gestão do risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando 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	165.834	515.832	681.667	608.777
Fornecedores	50.909	-	50.909	50.909
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	185.718	1.399.461	1.585.179	1.097.208

23.8. Concentração de risco

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

23.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro 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.

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 31 de dezembro de 2025 os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2025 os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- 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.

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2025, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$628.816 (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).

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	15.993	8.958
Aluguéis a receber em 2 anos	15.114	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	<u>102.836</u>	<u>118.030</u>
	<u>163.935</u>	<u>168.981</u>

25. 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.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 08.312.229/0001-73 NIRE 35300334345

Companhia Aberta

**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025**

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração, e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia, estando em funcionamento desde o dia 27 de abril de 2022.

É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras e informações financeiras trimestrais em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações.

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reunião cujos assuntos discutidos estão registrados na respectiva ata deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua.

Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação das referidas demonstrações financeiras.

São Paulo, 11 de março de 2026.

Nelson Sampaio Bastos

Coordenador e Membro do Comitê

Anis Chacur Neto

Membro do Comitê

Antonio Carlos dos Santos

Arantes

Membro do Comitê

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

I. INTRODUÇÃO

O Comitê de Auditoria ("Comitê") da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A ("Companhia") é um órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, atuando com autonomia operacional e financeira.

Em atendimento a regulação do Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Comitê foi criado em 08 de abril de 2022 pelo Conselho de Administração e foi devidamente instalado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de abril de 2022. O funcionamento do Comitê é disciplinado no seu Regimento Interno ("Regimento"), o qual foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 08 de abril de 2022 e encontra-se disponível na página de RI da Companhia: <https://ri.eztec.com.br/regimentos/>.

II. COMPOSIÇÃO

Em conformidade com o item III do seu Regimento, o Comitê deve ser formado por 3 (três) membros, indicados pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 anos, sendo permitida reeleição, sendo que (i) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição constante do Regulamento do Novo Mercado e (ii) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária. Nenhum dos membros poderá ser controlador da Companhia, nem Diretor, de seu acionista controlador, direto ou indireto, ou de sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum, tampouco possuir qualquer vínculo de subordinação com as pessoas anteriormente mencionadas.

Atualmente, o Comitê da Companhia é composto por 3 (três) membros, os quais foram eleitos na reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2024 para um mandato de 2 (dois) anos, sendo: (i) todos independentes (conforme critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado e pela CVM); e (ii) 1 (um) deles especialista em contabilidade e finanças, não exercendo outra função na Companhia, em consonância ao exigido no artigo 22, inciso V do Regulamento do Novo Mercado. Dentre os membros eleitos para composição do Comitê, um exerce a função de Coordenador.

Os membros do Comitê são: Nelson Sampaio Bastos (membro independente e que atua como coordenador do Comitê de Auditoria), Anis Chacur Neto (membro independente), e Antonio Carlos dos Santos Arantes (membro independente e especialista em contabilidade e finanças).

III. ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES

O Comitê tem como principais objetivos supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades da auditoria interna e auditoria independente da Companhia.

Conforme elencadas no item II do Regimento, são competências do Comitê:

- i opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- ii supervisionar as atividades da auditoria independente e monitorar sua efetividade e independência;
- iii discutir o plano anual de trabalho do auditor externo e encaminhá-lo para apreciação do Conselho de Administração;
- iv avaliar, monitorar e manifestar-se sobre a qualidade e integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- v acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia (departamento de Compliance);
- vi auxiliar nas atividades da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- vii avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia;
- viii avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas; e
- (ix) receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive estabelecer procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

IV. ATIVIDADES REALIZADAS EM 2025

REUNIÕES DO COMITÊ DE AUDITORIA		
No exercício social de 2025, o Comitê de Auditoria reuniu-se por 05 (quatro) vezes, conforme demonstrado abaixo, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais, sendo que todas as reuniões contaram com a presença de convidados, conforme aplicável, que colaboraram pontualmente na organização e realização das reuniões.		
DATA	ORDEM DO DIA	DELIBERAÇÃO
10/03/2025	(i) acompanhamento das atividades desenvolvidas pela Auditoria Interna e pela área de controles internos da Companhia (Departamento de Compliance); e (ii) supervisão e avaliação dos mecanismos destinados a assegurar a integridade dos processos, a robustez dos controles internos e a conformidade das práticas de governança corporativa.	Os membros do Comitê tomaram conhecimento sobre as atividades relacionadas (i) ao acompanhamento das atividades desenvolvidas pela Auditoria Interna e pela área de controles internos da Companhia (Departamento de Compliance); e (ii) à supervisão e avaliação dos mecanismos destinados a assegurar a integridade dos processos, a robustez dos controles internos e a

		conformidade das práticas de governança corporativa.
13/03/2025	(i) opinar e emitir parecer sobre o Relatório Anual da Administração e sobre as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, bem como sobre a proposta de destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; (ii) reporte ao Conselho de Administração das atividades realizadas no quarto trimestre de 2024, nos termos do artigo 22, §2º, do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e (iii) deliberar sobre o Relatório Anual do Comitê de Auditoria referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.	Os membros do Comitê aprovaram (i) a emissão de parecer favorável, divulgado em atendimento ao disposto no inciso VIII, §1º, do artigo 27 da Resolução CVM 80/22 e do inciso III, parágrafo único, do artigo 10º da Resolução CVM 81/22; (ii) o reporte das atividades realizadas pelo órgão no quarto trimestre de 2024, a ser apresentado pelo Coordenador do Comitê de Auditoria ao Conselho de Administração; e (iii) o Relatório Anual do Comitê de Auditoria referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme disposto no item 6.6 do Regimento Interno do Comitê de Auditoria.
14/05/2025	(i) opinar e emitir parecer sobre as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia e o relatório dos auditores independentes, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025; e (ii) reporte ao Conselho de Administração das atividades realizadas no primeiro trimestre de 2025, nos termos do artigo 22, §2º, do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	Os membros do Comitê aprovaram (i) a análise e emissão de parecer favorável, com relação aos resultados da Companhia referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, divulgado em conjunto com as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, nos termos da legislação aplicável; e (ii) o reporte das atividades realizadas pelo órgão no primeiro trimestre de 2025, apresentado pelo Coordenador do Comitê de Auditoria ao Conselho de Administração.
06/08/2025	(i) opinar e emitir parecer sobre as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia e o relatório dos auditores independentes, referentes ao período de três meses compreendido entre 1º de abril e 30 de junho de 2025; e (ii) reporte ao Conselho de Administração das atividades realizadas no segundo trimestre de 2025, nos termos do artigo 22, §2º, do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	Os membros do Comitê aprovaram (i) a análise e emissão de parecer favorável, com relação aos resultados da Companhia referentes ao período de três meses compreendido entre 1º de abril e 30 de junho de 2025, divulgado em conjunto com as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia, referentes ao período de três meses compreendido entre 1º de abril e 30 de junho de 2025, nos termos da legislação aplicável; e (ii) o reporte das atividades realizadas pelo órgão no segundo trimestre de 2025,

		apresentado pelo Coordenador do Comitê de Auditoria ao Conselho de Administração.
12/11/2025	(i) opinar e emitir parecer sobre as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia e o relatório dos auditores independentes, referentes ao período de três meses compreendido entre 1º de julho e 30 de setembro de 2025; (ii) reporte ao Conselho de Administração das atividades realizadas no terceiro trimestre de 2025, nos termos do artigo 22, §2º, do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e (iii) opinar sobre a contratação da Deloitte Touch Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. (“Deloitte”) para a realização de serviços relacionados ao diagnóstico da aderência da Companhia às normas sobre a divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo International Sustainability Standards Board – ISSB (“ISSB”).	Os membros do Comitê aprovaram (i) a análise e emissão de parecer favorável, com relação aos resultados da Companhia referentes ao período de três meses compreendido entre 1º de julho e 30 de setembro de 2025, divulgado em conjunto com as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia, referentes ao período de três meses compreendido entre 1º de julho e 30 de setembro de 2025, nos termos da legislação aplicável; (ii) o reporte das atividades realizadas pelo órgão no terceiro trimestre de 2025, apresentado pelo Coordenador do Comitê de Auditoria ao Conselho de Administração; e (iii) a emissão de opinião favorável à contratação, pela Companhia, da Deloitte para a realização de serviços relacionados ao diagnóstico da aderência da Companhia às normas sobre a divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo ISSB, nos termos da Resolução CVM nº 193, de 20 de outubro de 2023, conforme alterada, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Os membros do Comitê discutiram sobre a contratação e concluíram que essa estava alinhada aos altos padrões de governança corporativa e transparência.

Nestas reuniões foram abordados, em especial, temas relacionados às demonstrações financeiras da Companhia, aos sistemas de controles internos, e, ainda, à atuação das auditorias independente e interna. As atividades desenvolvidas cobriram o conjunto de responsabilidades regimentais atribuídas ao Comitê.

As atas das reuniões foram encaminhadas aos membros do Conselho de Administração e ao Diretor Presidente da Companhia, para os devidos trâmites internos regimentais, e arquivadas na sede social da Companhia.

V. ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O Comitê acompanhou o processo de elaboração das Demonstrações Financeiras do exercício social de 2025, e procedeu à apreciação das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Relatório dos Auditores Independentes. Tomou conhecimento das práticas contábeis adotadas, das ocorrências atípicas, dos seus impactos na situação patrimonial e nos resultados.

VI. AVALIAÇÃO DE RISCOS E MONITORAMENTO DAS EXPOSIÇÕES

Durante o exercício de 2025, no acompanhamento dos controles internos da Companhia, o Comitê de Auditoria realizou a avaliação de riscos e monitoramento das exposições de risco, de acordo com a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia. Os riscos identificados e os resultados obtidos pelo Comitê de Auditoria foram devidamente discutidos e gerenciados pelos seus membros.

No exercício de suas responsabilidades, o Comitê manteve relacionamento permanente, estruturado e efetivo com a Auditoria Interna, a fim de garantir a adequada coordenação e a tempestiva circulação das informações necessárias e relacionadas à avaliação de riscos e ao monitoramento das exposições de risco.

VII. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as práticas contábeis utilizadas na elaboração das Demonstrações Financeiras do exercício social de 2025, incluindo o Relatório da Administração, estavam alinhadas com os princípios fundamentais da contabilidade, com a legislação societária brasileira e demais normas aplicáveis, e retratavam adequadamente a situação patrimonial da Companhia, de forma que não houve recomendações para correção das demonstrações financeiras e/ou controles internos, apenas recomendações, em cada ato, conforme aplicável, de submeter as informações financeiras trimestrais ou demonstrações financeiras, o relatório da administração e o relatório dos auditores independentes para aprovação do Conselho de Administração.

São Paulo, 11 de março de 2026.

Nelson Sampaio Bastos

Coordenador e Membro do Comitê

Anis Chacur Neto

Membro do Comitê

Antonio Carlos dos Santos Arantes

Membro do Comitê

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM
Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras mencionadas no item (i).

São Paulo, 12 de março de 2026.

A DIRETORIA