

# **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### Introdução

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

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

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](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

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

## Ênfase

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

## Outros assuntos

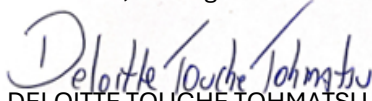
### *Demonstrações do valor adicionado*

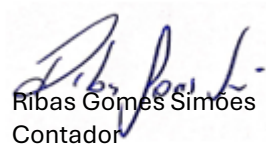
As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação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

### *Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior*

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2024, e a revisão das demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão sobre as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, datados de 13 de março de 2025 e de 1º de agosto de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 7 de agosto de 2025

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

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

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	42
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	43
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	45
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	46
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	47
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2025</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.863.400</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
1	Ativo Total	5.740.475	5.185.242
1.01	Ativo Circulante	888.785	550.715
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.188	6.443
1.01.02	Aplicações Financeiras	882.538	537.176
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.059	7.096
1.01.08.03	Outros	4.059	7.096
1.01.08.03.02	Outros créditos	4.059	7.096
1.02	Ativo Não Circulante	4.851.690	4.634.527
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	230.926	241.809
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	108.331	116.353
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	122.595	125.456
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	59.740	42.783
1.02.01.10.05	Outros créditos	62.855	82.673
1.02.02	Investimentos	4.596.120	4.368.802
1.02.03	Imobilizado	21.542	20.957
1.02.04	Intangível	3.102	2.959

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
2	Passivo Total	5.740.475	5.185.242
2.01	Passivo Circulante	31.042	56.984
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.963	4.616
2.01.02	Fornecedores	901	1.860
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	901	1.860
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.686	13.117
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	17.190	1.281
2.01.04.02	Debêntures	17.190	1.281
2.01.05	Outras Obrigações	5.302	36.005
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.135	2.135
2.01.05.02	Outros	3.167	33.870
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	30.079
2.01.05.02.04	Contas a pagar	35	34
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	3.132	3.757
2.01.06	Provisões	0	105
2.01.06.02	Outras Provisões	0	105
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	0	105
2.02	Passivo Não Circulante	693.437	323.920
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	668.803	298.792
2.02.01.02	Debêntures	668.803	298.792
2.02.02	Outras Obrigações	18.741	19.235
2.02.02.02	Outros	18.741	19.235
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	18.741	19.235
2.02.04	Provisões	5.893	5.893
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.893	5.893
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.893	5.893
2.03	Patrimônio Líquido	5.015.996	4.804.338
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	2.189.710	1.978.052
2.03.04.01	Reserva Legal	273.520	273.520
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.745.286	1.340.681
2.03.04.11	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercicio	234.006	404.605
2.03.04.13	Dividendos	-22.348	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	132.868	215.954	80.654	128.264
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.910	-56.328	-24.354	-47.163
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-26.710	-48.570	-21.097	-40.912
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.200	-7.758	-3.257	-6.251
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.266	-3.653	3.151	2.651
3.04.05.02	Despesas tributárias	-354	-607	-253	-430
3.04.05.03	Outras receitas e despesas operacionais, liquidas	-912	-3.046	3.404	3.081
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	165.044	275.935	101.857	172.776
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	132.868	215.954	80.654	128.264
3.06	Resultado Financeiro	7.039	18.052	8.010	17.083
3.06.01	Receitas Financeiras	33.181	57.710	18.850	37.400
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.142	-39.658	-10.840	-20.317
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	139.907	234.006	88.664	145.347
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	23
3.08.02	Diferido	0	0	0	23
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	139.907	234.006	88.664	145.370
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	139.907	234.006	88.664	145.370
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,64	1,07	0,41	0,67
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,64	1,07	0,41	0,67



**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	139.907	234.006	88.664	145.370
4.03	Resultado Abrangente do Período	139.907	234.006	88.664	145.370

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	82.271	99.613
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-59.294	-43.429
6.01.01.01	Lucro líquido do período	234.006	145.370
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-21.729	-19.969
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	4.364	3.969
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-275.935	-172.776
6.01.01.06	Imposto de renda e Contribuição Social correntes e diferidos	0	-23
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-13.690	-7.258
6.01.02.01	Outros ativos	-13.949	-6.157
6.01.02.02	Fornecedores	-959	825
6.01.02.03	Outros passivos	1.218	-1.926
6.01.03	Outros	155.255	150.300
6.01.03.01	Amortização de Debêntures e Juros Pagos	-22.430	-21.580
6.01.03.02	Dividendos recebidos de controladas	177.685	171.880
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-409.798	-58.712
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.347.338	-524.519
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.052.970	481.372
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-171.062	-74.425
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-2.847	-1.258
6.02.05	Redução de capital recebida de controladas	58.479	60.118
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	323.272	-41.858
6.03.01	Partes relacionadas	8.022	-7.018
6.03.02	Dividendos pagos	-52.427	-33.133
6.03.03	Pagamento de direitos de uso	0	-1.707
6.03.04	Captação de empréstimos e financiamentos, CRI e Debentures Líquido dos Custos	367.677	300.000
6.03.06	Pagamento principal Debêntures	0	-300.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.255	-957
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.443	2.723
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.188	1.766

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	2.018.806	0	0	4.804.338
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	2.018.806	0	0	4.804.338
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-22.348	0	0	-22.348
5.04.06	Dividendos	0	0	-22.348	0	0	-22.348
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	234.006	0	0	234.006
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	234.006	0	0	234.006
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	2.230.464	0	0	5.015.996

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.467	0	-13.467
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.467	0	-13.467
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.370	0	145.370
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.370	0	145.370
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	131.903	0	4.777.730

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
7.01	Receitas	1.201	6.012
7.01.02	Outras Receitas	1.201	6.012
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-24.935	-19.595
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-22.934	-16.664
7.02.04	Outros	-2.001	-2.931
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.734	-13.583
7.04	Retenções	-4.364	-3.969
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.364	-3.969
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-28.098	-17.552
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	333.645	210.176
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	275.935	172.776
7.06.02	Receitas Financeiras	57.710	37.400
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	305.547	192.624
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	305.547	192.624
7.08.01	Pessoal	26.898	23.213
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.417	16.368
7.08.01.02	Benefícios	5.606	5.639
7.08.01.03	F.G.T.S.	875	1.206
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.985	3.724
7.08.02.01	Federais	4.382	3.297
7.08.02.03	Municipais	603	427
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39.658	20.317
7.08.03.01	Juros	39.658	20.317
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	234.006	145.370
7.08.04.02	Dividendos	22.348	13.467
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	211.658	131.903

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
1	Ativo Total	7.031.122	6.466.534
1.01	Ativo Circulante	3.134.468	2.616.102
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	52.000	71.381
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.141.769	699.051
1.01.03	Contas a Receber	579.107	434.949
1.01.04	Estoques	1.333.286	1.378.328
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.333.286	1.378.328
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.191	8.930
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.191	8.930
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.115	23.463
1.01.08.03	Outros	19.115	23.463
1.01.08.03.02	Outros créditos	19.115	23.463
1.02	Ativo Não Circulante	3.896.654	3.850.432
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.359.450	3.297.185
1.02.01.04	Contas a Receber	1.343.883	1.318.621
1.02.01.05	Estoques	1.783.624	1.750.556
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.783.624	1.750.556
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	109.964	119.479
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	121.979	108.529
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	60.912	44.336
1.02.01.10.05	Outros créditos	61.067	64.193
1.02.02	Investimentos	497.604	514.136
1.02.03	Imobilizado	36.498	36.152
1.02.04	Intangível	3.102	2.959

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
2	Passivo Total	7.031.122	6.466.534
2.01	Passivo Circulante	334.446	382.378
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.738	9.796
2.01.02	Fornecedores	47.308	55.179
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	47.308	55.179
2.01.03	Obrigações Fiscais	39.342	39.676
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	39.342	39.676
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	23.649	16.983
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	15.693	22.693
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61.584	85.958
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	44.394	84.677
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	44.394	84.677
2.01.04.02	Debêntures	17.190	1.281
2.01.05	Outras Obrigações	174.474	191.769
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	850	872
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	850	872
2.01.05.02	Outros	173.624	190.897
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	30.079
2.01.05.02.04	Contas a pagar	11.666	11.511
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	95.138	80.670
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	50.909	52.586
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	12.779	12.294
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	3.132	3.757
2.02	Passivo Não Circulante	1.593.357	1.201.030
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.470.129	1.050.424
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	801.326	751.632
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	801.326	751.632
2.02.01.02	Debêntures	668.803	298.792
2.02.02	Outras Obrigações	114.379	141.757
2.02.02.02	Outros	114.379	141.757
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	31.161	59.494
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	54.221	53.558
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	0	388
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	10.256	9.082
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	18.741	19.235
2.02.04	Provisões	8.849	8.849
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.849	8.849
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	8.849	8.849
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.103.319	4.883.126
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	2.189.710	1.978.052

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2025</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2024</b>
2.03.04.01	Reserva Legal	273.520	273.520
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.745.286	1.340.681
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	234.006	404.605
2.03.04.13	Dividendos	-22.348	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	87.323	78.788



**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	449.254	760.501	415.924	655.110
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-266.271	-454.189	-287.598	-445.075
3.03	Resultado Bruto	182.983	306.312	128.326	210.035
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-61.493	-116.064	-55.236	-104.978
3.04.01	Despesas com Vendas	-39.760	-64.804	-37.869	-59.120
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.848	-76.602	-39.248	-73.691
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-37.103	-66.017	-34.376	-64.342
3.04.02.02	Honorários da administração	-5.745	-10.585	-4.872	-9.349
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.283	-10.181	-1.060	-6.218
3.04.05.01	Despesas tributárias	-1.815	-5.560	-2.978	-5.823
3.04.05.02	Outras receitas e despesas operacionais, liquidas	-1.468	-4.621	1.918	-395
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	24.398	35.523	22.941	34.051
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	121.490	190.248	73.090	105.057
3.06	Resultado Financeiro	34.006	70.401	28.747	59.611
3.06.01	Receitas Financeiras	64.288	115.218	40.910	83.715
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.282	-44.817	-12.163	-24.104
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	155.496	260.649	101.837	164.668
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.938	-19.170	-9.513	-16.097
3.08.01	Corrente	-8.953	-15.075	-5.799	-12.585
3.08.02	Diferido	-1.985	-4.095	-3.714	-3.512
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	144.558	241.479	92.324	148.571
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	144.558	241.479	92.324	148.571
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	139.907	234.006	88.664	145.370
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.651	7.473	3.660	3.201
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,64	1,07	0,41	0,67

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,64	1,07	0,41	0,67

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	144.558	241.479	92.324	148.571
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	144.558	241.479	92.324	148.571
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	139.907	234.006	88.664	145.370
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.651	7.473	3.660	3.201

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	89.571	-9.455
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	178.168	97.736
6.01.01.01	Lucro líquido do período	241.479	148.571
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	-3.698	5.919
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-77.497	-63.826
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	7.820	22.307
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	19.170	16.097
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-35.523	-34.051
6.01.01.07	Encargos Financeiros no custo	21.192	0
6.01.01.08	Provisão para Distratos e de Créditos Estimados	5.225	2.719
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-88.597	-107.191
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-132.197	-120.941
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	8.810	-14.856
6.01.02.03	Outros Ativos	22.541	70.879
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	14.468	-4.668
6.01.02.05	Fornecedores	-7.871	12.549
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-13.248	-17.170
6.01.02.07	Amortização de Debêntures e Juros pagos	-36.423	-44.754
6.01.02.08	Outros passivos	9.916	-12.386
6.01.02.10	Dividendos recebidos de investidas	45.407	24.156
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-417.615	-81.267
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.668.522	-924.100
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.288.769	856.299
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-6.230	-2.484
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-31.632	-28.616
6.02.07	Redução de capital recebida de controladas	0	17.634
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	306.217	56.434
6.03.01	Captação de financiamentos e debêntures	571.844	523.132
6.03.02	Amortização de empréstimos, financiamentos CRI e direitos de uso	-223.755	-125.445
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	1.062	-949
6.03.04	Dividendos pagos	-52.427	-33.133
6.03.05	Partes relacionadas	9.493	-7.171
6.03.06	Pagamento de debêntures	0	-300.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.827	-34.288
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	69.477	71.996
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	47.650	37.708

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.464	2.018.805	0	0	4.804.338	78.788	4.883.126
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.464	2.018.805	0	0	4.804.338	78.788	4.883.126
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-22.348	0	0	-22.348	1.062	-21.286
5.04.06	Dividendos	0	0	-22.348	0	0	-22.348	0	-22.348
5.04.08	Operações com acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	1.062	1.062
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	234.006	0	0	234.006	7.473	241.479
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	234.006	0	0	234.006	7.473	241.479
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.464	2.230.463	0	0	5.015.996	87.323	5.103.319

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.467	0	-13.467	-949	-14.416
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.467	0	-13.467	0	-13.467
5.04.08	Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-949	-949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.370	0	145.370	3.201	148.571
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.370	0	145.370	3.201	148.571
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	131.903	0	4.777.730	61.489	4.839.219

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024</b>
7.01	Receitas	780.695	676.846
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	777.727	670.184
7.01.02	Outras Receitas	2.968	6.662
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-529.797	-498.828
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-454.189	-445.075
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-70.263	-46.664
7.02.04	Outros	-5.345	-7.089
7.03	Valor Adicionado Bruto	250.898	178.018
7.04	Retenções	-7.820	-22.307
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.820	-22.307
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	243.078	155.711
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	150.741	117.767
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.523	34.051
7.06.02	Receitas Financeiras	115.218	83.716
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	393.819	273.478
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	393.819	273.478
7.08.01	Pessoal	53.599	53.694
7.08.01.01	Remuneração Direta	41.692	39.219
7.08.01.02	Benefícios	9.727	11.362
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.180	3.113
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	53.924	47.109
7.08.02.01	Federais	45.048	39.764
7.08.02.03	Municipais	8.876	7.345
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	44.817	24.104
7.08.03.01	Juros	44.817	24.104
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	241.479	148.571
7.08.04.02	Dividendos	22.348	13.467
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	211.658	131.903
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	7.473	3.201

## Comentário do Desempenho

# COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

# 30/06/2025

A Administração da EZTEC divulga os resultados referentes ao primeiro semestre de 2025, marcando o início de um exercício com importantes marcos operacionais e financeiros.

No segundo trimestre, foram realizados lançamentos no valor de R\$ 490 milhões em Valor Geral de Vendas (“VGV”), a margem bruta trimestral foi de 40,7% e a margem líquida de 31,1%, resultando em um lucro de R\$ 140 milhões. Neste início de ano, a Companhia tem concentrado seus esforços na expansão dos indicadores operacionais, o que vem se refletindo em avanços expressivos tanto nos lançamentos quanto nas vendas.

Com três projetos lançados no último trimestre, a Companhia atingiu R\$ 1.106 milhões em VGV acumulado no semestre — o maior início de ano da história da EZTEC. Esse volume representa um crescimento de 20% em relação a 2022, até então o maior primeiro semestre, e supera em 12% todo o volume lançado ao longo de 2023. Os empreendimentos que contribuíram para esse marco no 2T25 foram: (i) Lume House, na Vila Prudente — voltado ao público de média renda, com 257 unidades entre 38 m<sup>2</sup> e 70 m<sup>2</sup>, totalizando R\$ 165 milhões em VGV e 15% vendido; (ii) Alt Studios — com 266 unidades do tipo studio e R\$ 107 milhões em VGV, voltado ao público investidor e com 36% de unidades comercializadas; e (iii) Moved, em Osasco — com 357 unidades entre 56 m<sup>2</sup> e 72 m<sup>2</sup>, atualmente 36% vendido com menos de um mês de lançamento. Os três projetos são 100% EZTEC, sem participação de parceiros, e contemplam diferentes segmentos e regiões dentro do mercado de média renda.

A boa performance dos lançamentos também permitiu à Companhia atingir outro marco relevante: o maior volume vendido em um primeiro semestre. Foram R\$ 867 milhões em vendas líquidas, um aumento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior, impulsionado por uma estratégia comercial voltada especialmente aos lançamentos. Em comparação ao 1T25, foi possível observar crescimento em todas as categorias de produto, resultando em um aumento de 30% nas vendas líquidas totais — sendo 31% de incremento nas vendas de lançamentos, 17% nos empreendimentos em obras e 51% nos projetos prontos.

A atenção à rentabilidade e à eficiência no giro dos ativos também ficou evidente em outras frentes. Neste trimestre, a Companhia realizou uma operação pontual (“one-off”) com a venda de dois terrenos localizados em Praia Grande, no litoral paulista. Adquiridos em 2010 e até então sem VGV atribuído devido a mudanças na legislação local, esses terrenos permaneciam no landbank sem previsão de desenvolvimento. A transação, no valor de aproximadamente R\$ 40 milhões, será paga ao longo de 12 meses e não afeta o tamanho do landbank nem o cronograma de lançamentos futuros.



## Comentário do Desempenho

Essa operação contribuiu para a elevação da receita e da margem bruta do trimestre, que superou os 40% — a maior margem registrada em um trimestre nos últimos três anos. Mesmo desconsiderando esse efeito não recorrente, a margem bruta teria se mantido acima dos 38%, em linha com o registrado no 1T25. Parte do aumento de receita também decorre da superação de cláusulas suspensivas dos empreendimentos Agami Park Residences e SP 360°, lançados no primeiro trimestre e com 24% e 79% das unidades vendidas, respectivamente.

Esses avanços têm impulsionado o Retorno sobre o Patrimônio Médio (ROAE), que, acumulado nos últimos 12 meses, retornou aos dois dígitos, atingindo 10,3% em junho de 2025 — um aumento de 80% (ou 4,6 p.p.) em relação aos 5,7% registrados no 2T24. Esse resultado reflete a disciplina e o foco da administração na geração de valor, preservando ao mesmo tempo a solidez financeira da Companhia e respeitando a natureza cíclica do setor imobiliário.

Por fim, o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos atribuídos e deduzidos do lucro do período, no valor total de R\$ 66 milhões — o equivalente a aproximadamente R\$ 0,30 por ação — com distribuição prevista para 29 de agosto de 2025.

## A ADMINISTRAÇÃO

**Câmara de Arbitragem.** Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros de Conselhos obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

**Relacionamento com os Auditores Independentes.** Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram em 2025 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## Notas Explicativas

### EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

##### 1.1. Contexto operacional

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

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### 2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

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

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

Na data da operação, em 31 de janeiro de 2025, o valor patrimonial proporcional de aquisição da participação direta na Construtora Adolpho Lindenberg S.A era de R\$78.401, gerando um “goodwill” de R\$51.394 registrado na rubrica de investimentos, a ser testado anualmente seu valor realizável líquido.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	<u>2.188</u>	<u>6.443</u>	<u>47.650</u>	<u>69.477</u>
	<u>2.188</u>	<u>6.443</u>	<u>47.650</u>	<u>69.477</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	=	=	<u>4.350</u>	<u>1.904</u>
	<u>2.188</u>	<u>6.443</u>	<u>52.000</u>	<u>71.381</u>

- (i) O caixa restrito é 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 substancialmente liberado em período subsequente.

#### 5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

	Taxa de <u>Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	398.502	537.176	657.733	699.051
Aplicações em Fundos de Investimentos	103% do CDI	50.298	-	50.298	-
Aplicações em Letras Financeiras - LFs	102% do CDI	<u>433.738</u>	=	<u>433.738</u>	=
		<u>882.538</u>	<u>537.176</u>	<u>1.141.769</u>	<u>699.051</u>

**Notas Explicativas**

## 6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	626.706	538.874
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	1.254.606	1.176.768
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>41.678</u>	<u>37.928</u>
	<u>1.922.990</u>	<u>1.753.570</u>
Circulante	579.107	434.949
Não circulante	1.343.883	1.318.621

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de junho de 2025, no montante de R\$41.223 (R\$44.920 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no fechamento foi de 2025 foi de 7,4% 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 em 30 de junho de 2025 totalizou R\$20.091 (R\$10.814 em 31 de dezembro de 2024).

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

Ano	Consolidado	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2026	126.464	274.358
2027	237.065	184.053
2028	177.915	157.730
A partir de 2029	<u>802.439</u>	<u>702.480</u>
	<u>1.343.883</u>	<u>1.318.621</u>

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

	Consolidado	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	1.878.318	1.724.738
Vencidos:		
Até 30 dias	35.252	16.850
De 31 a 60 dias	4.932	6.521
De 61 a 90 dias	6.304	1.989
De 91 a 120 dias	3.286	1.404
Acima de 120 dias	<u>15.237</u>	<u>13.130</u>
	65.011	39.894
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(20.339)</u>	<u>(11.062)</u>
	<u>1.922.990</u>	<u>1.753.570</u>

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

**Notas Explicativas****7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imóveis concluídos	343.761	321.306
Imóveis em construção	1.445.143	1.448.138
Terrenos para novas obras	1.163.948	1.192.367
Encargos financeiros	134.052	111.323
Adiantamento para fornecedores	<u>30.006</u>	<u>55.750</u>
	<u>3.116.910</u>	<u>3.128.884</u>
Circulante	1.333.286	1.378.328
Não circulante	1.783.624	1.750.556

Os terrenos com lançamento previsto para julho de 2026 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras intermediárias, 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>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	59.740	42.783	65.064	48.228
Outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.039</u>	<u>5.038</u>
	<u>59.740</u>	<u>42.783</u>	<u>70.103</u>	<u>53.266</u>
Circulante	-	-	9.191	8.930
Não circulante	59.740	42.783	60.912	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.

**Notas Explicativas****9. INVESTIMENTOS****Controladora**

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio		Equivalência Patrimonial	Investimentos	
				Líquido	Resultado do Exercício		30/06/2025	31/12/2024
Ana clara Incorporadora Ltda.	100,00%	59.657	418	59.239	(6.012)	(6.012)	59.239	56.700
Arambaré Incorporadora Ltda.	100,00%	59.562	3.429	56.133	14.542	14.542	56.133	42.726
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	28.266	1.194	27.072	1.212	1.030	23.011	24.421
Austin Incorporadora Ltda.	90,00%	177.399	30.426	146.973	5.239	4.715	132.276	129.631
Barcelona Incorporadora Ltda.	100,00%	75.342	33.641	41.701	4.825	4.825	41.701	36.876
Bergamo Incorporadora Ltda.	100,00%	21.540	15	21.525	(136)	(136)	21.525	21.605
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	360.008	46.748	313.260	43.098	34.478	250.608	227.650
Campina grande Inc. Ltda	100,00%	136.540	83.519	53.021	(1.130)	(1.130)	53.021	28.691
Cannes Incorporadora Ltda.	100,00%	246.247	104.273	141.974	22.646	22.646	141.974	134.328
Catalão Incorporadora Ltda	100,00%	39.164	6.005	33.159	812	812	33.159	26.437
Construt Adolpho Lindenberg S.A (a) (b)	46,75%	314.785	137.826	176.959	10.069	4.340	82.741	-
Cristalina Incorporadora Ltda.	100,00%	33.572	122	33.450	(154)	(154)	33.450	32.684
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	188.054	9.448	178.606	17.832	12.483	125.024	124.554
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	58.540	4.832	53.708	7.486	3.743	26.854	20.361
Ez Cal Participações Ltda. (c)	0,00%	-	-	-	-	2.421	-	115.659
EZ Inc Incorporações S.A	100,00%	1.602.838	379.169	1.223.669	15.715	15.715	1.223.669	1.189.089
Fit Casa Incorporadora Ltda	100,00%	221.909	30.169	191.740	4.857	4.857	191.740	189.383
Gol Incorporadora Ltda.	100,00%	539.138	182.910	356.228	29.216	29.216	356.228	335.608
Guara Incorporadora Ltda.	100,00%	270.593	116.248	154.345	21.503	21.503	154.345	146.842
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	195.969	42.897	153.072	34.799	17.399	76.536	59.137
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	70,00%	55.346	42	55.304	(447)	(313)	38.713	37.626
Islandia Incorporadora Ltda.	100,00%	190.750	58.592	132.158	24.417	24.417	132.158	107.740
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	70.981	3.936	67.045	6.545	3.272	33.522	39.100
Jacarei Incorporadora Ltda.	100,00%	63.630	17.952	45.678	10.307	10.307	45.678	35.371
Larissa Incorporadora Ltda.	100,00%	24.733	1.791	22.942	3.421	3.421	22.942	24.521
Nova Cruz Incorporadora Ltda	100,00%	39.129	12	39.117	(567)	(567)	39.117	31.547
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	85.173	18.043	67.130	4.296	2.148	33.565	31.417
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (d)	99,99%	49.248	4.457	44.791	(6.151)	(5.932)	44.791	24.326
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	159.535	22.191	137.344	7.709	3.855	68.672	64.817
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	70.770	6.355	64.415	6.688	5.100	49.117	58.299
Pinhal Incorporadora Ltda.	100,00%	86.673	4.486	82.187	10.542	10.542	82.187	91.596
Santa Laura Incorporadora Ltda.	100,00%	156.193	47.481	108.712	(1.083)	(1.083)	108.712	103.795
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	100,00%	116.953	9.765	107.188	5.839	5.839	107.188	124.750
Serra Branca Incorporadora Ltda	100,00%	72.524	3.482	69.042	3.883	3.883	69.042	52.789
Tupi Incorporadora Ltda	100,00%	55.205	2.097	53.108	(197)	(197)	53.108	53.305
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	100,00%	57.693	6.893	50.800	5.839	5.839	50.800	64.321
Valentina Empr. Imobiliários Ltda.	100,00%	53.585	-	53.585	5.350	5.350	53.585	53.383
Wanessa Incorporadora Ltda.	100,00%	21.510	113	21.397	(68)	(68)	21.397	21.150
Outros Investimentos (f)						12.829	335.759	340.798
<b>Subtotal</b>						<b>275.935</b>	<b>4.473.287</b>	<b>4.303.033</b>
<b>“Mais-valia / Agio / Goodwill”</b>							<b>122.833</b>	<b>65.769</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>4.596.120</b>	<b>4.368.802</b>

**Consolidado**

Sociedades controladas em conjunto	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio		Equivalência Patrimonial	Investimentos	
				Líquido	Resultado do Exercício		30/06/2025	31/12/2024
Construt Adolpho Lindenberg S.A (a) (b)	46,75%	314.785	137.826	176.959	10.069	4.340	82.741	-
Ez Cal Mario Amaral Inc. Spe Ltda. (a)	50,00%	58.540	4.832	53.708	7.486	3.743	26.854	20.361
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	-	-	-	-	-	2.421	-	115.658
Harisa Incorporadora Ltda (a)	50,00%	195.969	42.897	153.072	34.799	17.399	76.536	59.137
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	59.047	1.752	57.295	3.590	1.795	28.648	28.231
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	70.981	3.936	67.045	6.545	3.272	33.522	39.100
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	159.535	22.191	137.344	7.709	3.855	68.672	64.817
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	70.770	6.355	64.415	6.688	5.100	49.117	58.299
Outros Investimentos (e)						(6.402)	18.320	62.929
<b>Subtotal</b>						<b>35.523</b>	<b>384.410</b>	<b>448.532</b>
<b>“Mais-valia / Agio / Goodwill”</b>							<b>113.194</b>	<b>65.604</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>497.604</b>	<b>514.136</b>

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) Participação em Companhia com ações negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “CALI3”. O valor da ação no mercado é de R\$25, sem liquidez ou volatilidade relevante nas negociações, com 6.988.800 ações em circulação na data destas informações financeiras intermediárias. Os detalhes da aquisição das ações e controle compartilhado estão descritos na nota explicativa 3. Os investimentos são contabilizados no 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.

## Notas Explicativas

- (d) No período a Companhia adquiriu 50% de participação na Sociedade Osasco Lote 3 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, passando a deter 99,99% de participação e o controle da sociedade (anteriormente tratada como controlada em conjunto). 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) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de junho de 2025 inferiores a R\$20.000. Nas demonstrações 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 30/06/2025
Controladora	4.303.033	171.062	275.935	(177.685)	(99.058)	4.473.287
Consolidado	448.532	31.632	35.523	(45.407)	(85.870)	384.410

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Harisa Incorporadora Ltda (i)	6.346	7.590	6.346	7.590
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	9.640	3.195	-	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	53.433	54.268	53.433	54.268
Construtora Adolpho Lindenberg S.A (ii)	51.394	-	51.394	-
Outros	2.020	716	2.021	551
	122.833	65.769	113.194	65.604

- (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.



**Notas Explicativas****10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS**

Conforme descrito na nota explicativa 2.16 das demonstrações financeiras de 2024, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
<b>(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
<b>(a) Receita de Vendas Contratadas</b>	3.744.278	3.297.075
<b>(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas</b>	2.602.284	2.192.301
Receita de Vendas Apropriadas	2.623.671	2.205.652
Distratos - Receitas estornadas	(21.387)	(13.351)
<b>Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)</b>	<b>1.141.994</b>	<b>1.104.774</b>
<b>(ii) Receita de Indenização por distratos</b>	(2.221)	(1.431)
<b>Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita</b>	9.894	8.439
<b>(iii) Provisão para distratos (Passivo)</b>	2.221	1.431
Ajuste em receitas apropriadas	21.387	13.351
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(16.946)	(10.490)
Receita indenização por distratos	(2.221)	(1.431)
<b>(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
<b>(a) Custo Orçado das Unidades</b>	2.268.540	2.050.832
Custo Incorrido líquido das Unidades		
<b>(b) Custo de construção incorridos</b>	(1.582.006)	(1.372.931)
Encargos financeiros incorridos	(67.620)	(48.919)
<b>(c) Distratos - Custos de construção</b>	<u>12.100</u>	<u>7.762</u>
<b>Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros</b>	<b>698.634</b>	<b>685.663</b>
<b>Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)</b>	<b>69,74%</b>	<b>66,95%</b>
<b>(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque</b>		
Empreendimentos em Construção:		
<b>(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</b>	928.981	985.079
Custo Incorrido das Unidades - líquido		
<b>(b) Custos de construção incorridos</b>	(591.245)	(641.493)
Encargos financeiros apropriados	(18.579)	(19.046)
Custo de unidades	<u>(572.666)</u>	<u>(622.447)</u>
<b>Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)</b>	<b>356.315</b>	<b>362.632</b>

**a) Patrimônio de afetação**

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

**11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários atrelados a construção e entrega dos empreendimentos, com juros médios de 8,4% a.a. (8,9% a.a. em 31 de dezembro de 2024), com vencimento final previsto para até maio de 2029, no montante de R\$845.720 em 30 de junho de 2025, sendo R\$44.394 no circulante e R\$801.326 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 julho de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

**Notas Explicativas**

	Saldo inicial <u>31/12/2024</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	Juros <u>incorridos</u>	Saldo final <u>30/06/2025</u>
Empréstimos e financiamentos	836.309	204.167	(201.325)	(36.423)	42.992	845.720

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

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

**12. DEBÊNTURES E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

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

	Saldo inicial <u>31/12/2024</u>	<u>Captação</u>	Juros <u>pagos</u>	Juros <u>incorridos</u>	Baixa dos custos <u>Com emissão</u>	Saldo final <u>30/06/2025</u>
Debêntures (i)	302.817	-	(20.370)	20.529	242	303.218
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	-	375.000	-	17.319	523	392.842
(-) Custos de emissão dos títulos de dívida	<u>(2.744)</u>	<u>(7.323)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10.067)</u>
	<u>300.073</u>	<u>367.677</u>	<u>(20.370)</u>	<u>37.848</u>	<u>765</u>	<u>685.993</u>
Circulante (iii)	1.281					17.190
Não Circulante	298.792					668.803

**(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 conseqüente 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.);

## Notas Explicativas

### (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

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

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

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

	<u>Limite</u>	<u>Resultado</u>
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> Patrimônio Líquido	<0,80	(0,08)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)	>1,50 ou < 0	26,36

## 13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de junho de 2025, o montante de R\$95.138 (R\$80.670 em 31 de dezembro de 2024) nas informações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

**Notas Explicativas**

## 14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ diferido	24.812	22.117
CSLL diferida	12.876	11.458
PIS e COFINS diferidos	<u>40.182</u>	<u>36.966</u>
	<u>77.870</u>	<u>70.541</u>
Circulante	23.649	16.983
Não circulante	54.221	53.558

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril de 2026 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>01/04/2025</u>	<u>01/01/2025</u>	<u>01/04/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/04/2025</u>	<u>01/01/2025</u>	<u>01/04/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	139.907	234.006	88.664	145.347	155.496	260.649	101.837	164.668
Alíquota - 34%	(47.568)	(79.562)	(30.146)	(49.418)	(52.869)	(88.621)	(34.624)	(55.987)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	56.115	93.818	34.632	58.744	8.295	12.078	7.800	11.577
Efeito sobre adições	(334)	(913)	(816)	(1.395)	(619)	(1.352)	(1.014)	(1.747)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	42.468	72.068	21.994	37.967
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(8.213)</u>	<u>(13.343)</u>	<u>(3.670)</u>	<u>(7.908)</u>	<u>(8.213)</u>	<u>(13.343)</u>	<u>(3.670)</u>	<u>(7.908)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>(10.938)</u>	<u>(19.170)</u>	<u>(9.513)</u>	<u>(16.097)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(8.953)	(15.075)	(5.799)	(12.585)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	23	(1.985)	(4.095)	(3.714)	(3.512)
Taxa efetiva		0,00%	0,00%	(0,02%)	(7,03%)	(7,35%)	(9,34%)	(9,78%)

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

**Notas Explicativas**

## 15. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo não circulante:				
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	11.323	10.986	11.323	10.986
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	40	11.359	1.673	14.463
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (f)	96.968	94.008	96.968	94.008
Outros	-	-	-	22
Total	<u>108.331</u>	<u>116.353</u>	<u>109.964</u>	<u>119.479</u>
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	65	-	-
Outros	<u>1.120</u>	<u>1.450</u>	<u>850</u>	<u>872</u>
Total	<u>2.135</u>	<u>2.135</u>	<u>850</u>	<u>872</u>

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

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

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$296 em 30 de junho 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\$30.020 em 30 de junho de 2025 (R\$39.188 em 31 de dezembro de 2024), registrada em “Outros créditos” na controladora.
- Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R\$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 30 de junho de 2025 é de R\$12.897.
- 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 atualizado pelo INCC.
- Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BP8) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a + IPCA, com os vencimentos atrelados a construção e entrega dos empreendimentos imobiliários. Em janeiro de 2025 parte do saldo foi liquidado com a transferência de participação societária de 55% da sociedade Projeto Italia Incorporação Ltda no valor de R\$11.391 e o restante liquidado em moeda corrente nacional.
- Saldo referente a transações de contrato de mútuo e operações de crédito via emissão de debêntures privadas com a construtora Adolpho Lindenberg S.A. Do valor total, o montante de R\$74.112 refere-se a saldo a pagar de mútuo, atualizado pelo CDI + 3% a.a de juros, e o montante de R\$22.856 refere-se a saldo de debentures 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.

## 16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

## Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de junho de 2025 o total era de R\$64.556, sendo R\$54.876 cíveis e R\$9.680 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2024 R\$71.380, sendo R\$61.466 cíveis e R\$9.914 trabalhistas).

### 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

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

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

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

#### b) Reserva de capital

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

#### c) Ágio em transações com sócios

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

#### d) Reserva legal

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

#### e) Reserva de expansão

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

**Notas Explicativas**

## f) Dividendos

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

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e dividendos foi a seguinte:

	<u>Controladora</u> 31/12/2024
Lucro Líquido do exercício	404.605
Reserva legal - 5%	20.230
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios	(96.094)
Dividendos intermediários pagos (*)	<u>(66.015)</u>
Dividendos a pagar (**)	<u>(30.079)</u>
Reserva de expansão	288.281
Dividendos Extraordinários pagos (***)	(150.000)

(\*) Dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária “reserva de expansão” com base nas informações financeiras intermediárias encerradas em março, junho e setembro de 2024, já distribuídos, imputados e deduzidos dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2024.

(\*\*) Dividendos referentes ao trimestre findo em 31 de dezembro de 2024 já pagos, nestas informações financeiras intermediárias.

(\*\*\*) Em reunião do conselho de administração em 31 de outubro de 2024 foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários extraordinários, com base no saldo de reserva de lucros, em reserva denominada “reserva de expansão”, pagos em novembro de 2024.

Em maio de 2025 foram pagos R\$22.348 de dividendos, sendo imputados e deduzidos dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2025.

## g) Ações em tesouraria

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

## 18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	234.006	145.347
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,07	0,67

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.

**Notas Explicativas****19. RECEITA LÍQUIDA**

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>01/04/2025 a</u> <u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025 a</u> <u>30/06/2025</u>	<u>01/04/2024 a</u> <u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024 a</u> <u>30/06/2024</u>
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	505.989	843.376	449.125	711.983
Receita de locações e de serviços prestados	<u>6.535</u>	<u>12.918</u>	<u>5.413</u>	<u>11.122</u>
Total da receita operacional bruta	<u>512.524</u>	<u>856.294</u>	<u>454.538</u>	<u>723.105</u>
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(52.289)	(78.567)	(29.150)	(52.921)
Tributos sobre vendas incluindo tributos diferidos	(10.981)	(17.226)	(9.464)	(15.074)
Total das deduções da receita bruta	<u>(63.270)</u>	<u>(95.793)</u>	<u>(38.614)</u>	<u>(67.995)</u>
Receita líquida	<u>449.254</u>	<u>760.501</u>	<u>415.924</u>	<u>655.110</u>

**20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/04/2025</u> <u>a</u> <u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u> <u>a</u> <u>30/06/2025</u>	<u>01/04/2024</u> <u>a</u> <u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u> <u>a</u> <u>30/06/2024</u>	<u>01/04/2025</u> <u>a</u> <u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u> <u>a</u> <u>30/06/2025</u>	<u>01/04/2024</u> <u>a</u> <u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u> <u>a</u> <u>30/06/2024</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(252.661)	(424.299)	(277.310)	(430.154)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(9.716)	(21.192)	(6.678)	(8.959)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(3.894)	(8.698)	(3.610)	(5.962)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(266.271)</u>	<u>(454.189)</u>	<u>(287.598)</u>	<u>(445.075)</u>
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(17.569)	(26.602)	(9.038)	(14.178)
Comissão de vendas	-	-	-	-	(2.176)	(4.904)	(4.799)	(9.211)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	-	-	(14.453)	(23.968)	(19.223)	(26.941)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(5.562)	(9.330)	(4.809)	(8.790)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39.760)</u>	<u>(64.804)</u>	<u>(37.869)</u>	<u>(59.120)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(9.902)	(17.911)	(6.669)	(14.618)	(13.338)	(24.044)	(11.408)	(24.185)
Despesas com benefícios a empregados	(2.801)	(5.606)	(3.562)	(5.639)	(3.824)	(7.181)	(5.584)	(8.818)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.062)	(2.119)	(978)	(1.946)	(1.595)	(2.756)	(1.279)	(2.439)
Despesas com serviços prestados	(10.083)	(16.483)	(6.838)	(12.404)	(13.130)	(21.619)	(9.676)	(17.371)
Despesas com conservação de imóveis	(96)	(258)	(42)	(195)	(106)	(299)	(61)	(251)
Despesas com taxas e emolumentos	(154)	(788)	(375)	(1.089)	(473)	(1.328)	(1.378)	(2.628)
Despesas com licenças e softwares	(1.785)	(3.340)	(1.578)	(2.666)	(1.803)	(3.378)	(1.921)	(3.215)
Demais despesas	(827)	(2.065)	(1.055)	(2.355)	(2.834)	(5.412)	(3.069)	(5.435)
Total	<u>(26.710)</u>	<u>(48.570)</u>	<u>(21.097)</u>	<u>(40.912)</u>	<u>(37.103)</u>	<u>(66.017)</u>	<u>(34.376)</u>	<u>(64.342)</u>

**21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 25 de abril de 2025 por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$30.000.

O montante de despesas a título de remuneração dos administradores em 30 de junho de 2025 no consolidado é de R\$10.585, sendo R\$6.938 fixos e R\$3.647 variáveis (R\$9.349, sendo R\$6.816 fixos e R\$2.533 variáveis em 30 de junho de 2024).



**Notas Explicativas****22. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/04/2025</u>	<u>01/01/2025</u>	<u>01/04/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/04/2025</u>	<u>01/01/2025</u>	<u>01/04/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	28.163	48.185	15.360	30.362	34.950	60.149	17.928	35.799
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	23.412	43.797	18.460	38.642
Outras receitas	<u>5.018</u>	<u>9.525</u>	<u>3.490</u>	<u>7.038</u>	<u>5.926</u>	<u>11.272</u>	<u>4.522</u>	<u>9.274</u>
Total	<u>33.181</u>	<u>57.710</u>	<u>18.850</u>	<u>37.400</u>	<u>64.288</u>	<u>115.218</u>	<u>40.910</u>	<u>83.715</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas (i)	(26.136)	(39.649)	(10.839)	(20.316)	(28.572)	(42.471)	(11.481)	(22.163)
Descontos sobre contas a receber	-	(7)	-	-	(1.626)	(2.208)	(606)	(1.769)
Outras despesas	<u>(6)</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(84)</u>	<u>(138)</u>	<u>(76)</u>	<u>(172)</u>
Total	<u>(26.142)</u>	<u>(39.658)</u>	<u>(10.840)</u>	<u>(20.317)</u>	<u>(30.282)</u>	<u>(44.817)</u>	<u>(12.163)</u>	<u>(24.104)</u>

- (i) Referentes aos juros sobre as debêntures, certificados de recebíveis imobiliários e financiamentos á construção de empreendimentos já entregues.

**23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****23.1. Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

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

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

**23.2. Caixa líquido**

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Empréstimos e financiamentos a construção	-	-	(845.720)	(836.309)
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	(685.993)	(300.073)	(685.993)	(300.073)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>884.726</u>	<u>543.619</u>	<u>1.193.769</u>	<u>770.432</u>
Caixa líquido	<u>198.733</u>	<u>243.546</u>	<u>(337.944)</u>	<u>(365.950)</u>
Patrimônio líquido	<u>5.015.996</u>	<u>4.804.338</u>	<u>5.103.319</u>	<u>4.883.126</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,04	0,05	(0,07)	(0,07)

**Notas Explicativas**

## 23.3. Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.188	6.443	52.000	71.381
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	882.538	537.176	1.141.769	699.051
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.922.990	1.753.570
Títulos a receber	-	-	-	-
Partes relacionadas	108.331	116.353	109.964	119.479
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	901	1.860	47.308	55.179
Empréstimos e financiamentos	-	-	845.720	836.309
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	685.993	300.073	685.993	300.073
Contas a pagar	35	34	11.666	11.511
Terrenos a pagar	-	-	82.070	112.080
Partes relacionadas	2.135	2.135	850	872

## 23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

## 23.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

## Notas Explicativas

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### 23.6. Exposição a riscos cambiais

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

### 23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 30 de junho 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 13,8% (CDI), 2,1% (TR), 3,9% (IGPM), 4,4% (IPCA), 4,7% (IGP-DI), 13,7% (SELIC) e 6,0% (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%)
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	121.967	91.475	60.983	157.792	118.344	78.896
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	106.749	80.062	53.375
Mtuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	11.332	8.499	5.666	11.332	8.499	5.666
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	(17.676)	(22.094)	(26.513)
Debentures e Cri (acrécimo CDI)	(95.944)	(119.930)	(143.916)	(95.944)	(119.930)	(143.916)
Terrenos a pagar (Acrécimo do IPCA)	-	-	-	(3.636)	(4.545)	(5.454)

### 23.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 30 de junho 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:

## Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>			<u>Saldo contábil</u>
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 2 a 5 anos</u>	<u>Total</u>	
Empréstimos e financiamentos	50.648	929.086	979.734	845.720
Fornecedores	47.308	-	47.308	47.308
Debêntures e Certificados de Recebíveis Imobiliários	111.786	841.131	952.917	685.993

### 23.9. Concentração de risco

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

### 23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

#### Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

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

## 24. SEGUROS

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

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

**Notas Explicativas****25. COMPROMISSOS**

A Companhia, em 30 de junho de 2025, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$544.580 (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>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	8.764	8.958
Aluguéis a receber em 2 anos	11.763	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>114.281</u>	<u>118.030</u>
	<u>164.800</u>	<u>168.981</u>

**26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

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

**27. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS**

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 07 de agosto de 2025.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****Acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe / Controladores.**

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 31/06/2025 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
STEC 1 PARTICIPACOES LTDA	5.500.000	2,4%			5.500.000 2,4%
STEC 2 PARTICIPACOES LTDA	5.500.000	2,4%			5.500.000 2,4%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,8%			10.520.475 4,8%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	11.020.474	5,0%			11.020.474 5,0%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,8%			10.520.474 4,8%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,1%			6.752.342 3,1%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,8%			3.902.041 1,8%
PROSPEX FIA IE	1.797.583	0,8%			1.797.583 0,8%
GEMINI FIA IE	1.283.000	0,6%			1.283.000 0,6%
LIBANUS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES	1.717.422	0,7%			1.717.422 0,7%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,5%			1.113.100 0,5%
CEDRUS FIA IE	710.140	0,3%			710.140 0,3%
Controladores Diretos (Pessoa Física)	9.110.739	4,1%			9.110.739 4,1%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,3%			2.863.400 1,3%
Outros	84.395.720	38,1%			84.395.720 38,1%
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>	<b>100,00%</b>			<b>220.989.103 100,00%</b>

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 31/06/2025 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
Controlador	122.436.151	55,4%			122.436.151 55,4%
Conselho de Administração	1	0,0%			1 0,0%
Diretoria	1.880	0,0%			1.880 0,0%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,3%			2.863.400 1,3%
Ações em Circulações	95.687.671	43,3%			95.687.671 43,3%
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>	<b>100,00%</b>			<b>220.989.103 100,00%</b>

**Outras informações consideradas relevantes.**

Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros de Conselhos obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

#### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreende o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findo naquela data e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

#### Ênfase

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

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

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

##### Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2024, e a revisão das demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão sobre as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, datados de 13 de março de 2025 e de 1º de agosto de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 7 de agosto de 2025

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

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

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



## **Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 1º DE ABRIL E 30 DE JUNHO DE 2025

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), em funcionamento desde 27 de abril de 2022, 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.

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 informações financeiras referentes ao segundo trimestre do exercício social de 2025 fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas 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 de referidas informações financeiras.

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

Nelson Sampaio Bastos  
Anis Chacur Neto  
Antonio Carlos dos Santos Arantes

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### 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 intermediárias do período findo em 30 de junho 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as Demonstrações Financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 07 de agosto de 2025.

A DIRETORIA

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 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 intermediárias do período findo em 30 de junho 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as Demonstrações Financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 07 de agosto de 2025.

A DIRETORIA