

eztec

Apresentação Para Analistas

Data de Referência – 30 de setembro de 2025





Disclaimer

Esta apresentação foi preparada apenas para fins informativos e não deverá ser interpretada como uma solicitação, um convite ou uma oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários de emissão da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), ou tratada como um parecer de investimento, jurídico, tributário ou outro.

Considerações futuras, se contidas nessa apresentação, são exclusivamente relacionadas às perspectivas dos negócios da Companhia, estimativas de resultados financeiros e operacionais e às perspectivas de crescimento potencial da Companhia. Estas considerações constituem meras previsões e estão baseadas nas expectativas da Administração da Companhia com relação ao desempenho futuro.

Tais considerações futuras podem desviar materialmente do originalmente planejado em função de condições de mercado, mudanças em legislação ou políticas governamentais, mudanças em condições operacionais e custos, mudanças em cronogramas de projetos, performance operacional, demandas por partes de clientes e consumidores, mudanças em condições comerciais ou outros fatores técnicos e econômicos.

Informações adicionais não auditadas ou revisadas por auditoria aqui contidas refletem a interpretação da Administração da Companhia sobre as informações provindas de suas demonstrações financeiras e seus respectivos ajustes, que foram preparados em conformidade com as práticas de mercado e para fins exclusivos de uma análise mais detalhadas e específica dos resultados da Companhia. Nenhum dado ou análise interpretativa realizada pela Administração da Companhia deve ser tratado como garantia de desempenho ou de resultado futuro e são meramente ilustrativas da visão da Administração da Companhia sobre o seu resultado. Para informações mais detalhadas, favor consultar nossas Informações Financeiras, Formulário de Referência e demais informações relevantes em nossos canais habituais de divulgação de informações periódicas e eventuais, quais sejam, o site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), o site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br) e nosso site de Relações com Investidores, no endereço <https://ri.eztec.com.br/>, em conformidade com a legislação e regulamentação aplicável em vigor.

Ao fazer esta apresentação, nem a Companhia, nem qualquer de suas afiliadas, Administradores, agentes ou empregados assumem qualquer obrigação de fornecer qualquer informação adicional ou de atualizar esta apresentação ou quaisquer informações ou de corrigir quaisquer imprecisões em tais informações.

Esta apresentação está atualizada até a presente data e a Companhia não se obriga a atualizá-la mediante novas informações e/ou acontecimentos futuros.

An architectural rendering of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of grey and dark grey panels, large glass windows, and balconies with glass railings. Some balconies have potted plants. The ground floor has a dark brown facade with large glass doors and windows. A sign above the entrance reads "Blue MARINE" in gold letters. The building is surrounded by lush greenery, including trees and bushes. A paved road with white dashed lines is in the foreground.

A Eztec: **Quem Somos**

*Perspectiva do empreendimento Blue Marine (3T25)



Inspirando a construção do futuro



Projetos Lançados





Eztec | Uma construtora como nenhuma outra no Brasil



Uma das maiores

A companhia já lançou mais de 190 empreendimentos somando mais de 5,8 milhões de metros quadrados de área construída e em construção e 45.864 unidades.



Foco Regional

Notório conhecimento do plano urbano, com uma exímia capacidade de avaliar terrenos e maior proximidade com os fornecedores, canteiros e clientes.



Parcerias Resilientes

Facilidade de negociação e a especializada presença regional se materializam em uma rede primorosa de fornecedores locais.



Verticalmente Integrado

A Companhia atua da aquisição e incorporação até o financiamento ao Cliente conseguindo extrair retorno de todos os elos da cadeia de valor.



Versatilidade Operacional

Do Minha Casa Minha Vida (MCMV) ao Altíssimo padrão; de residenciais de torres únicas a complexos condominiais; e de salas comerciais a torres corporativas triple A.



Liquidez Operacional

Comparado aos pares de mercado possui uma forte posição de caixa e um e baixo nível de endividamento.



Eztec | Diretoria Executiva

A liderança da companhia é composta por profissionais de mercado experientes e acionistas controladores

Vice-presidente

Flávio Ernesto Zarzur

Acionista Controlador
Presidente do Conselho de Administração
Diretor Vice-Presidente
Cofundador
46 anos de empresa



CEO

Silvio Ernesto Zarzur

Acionista Controlador
Membro do Conselho de Administração
Diretor Presidente
Cofundador
46 anos de empresa



Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur

Acionista Controlador
Diretor Vice-Presidente
Diretor Comercial
36 anos de empresa



Diretor Administrativo

Mauro Alberto

Acionista Controlador
39 anos de empresa



CFO e Diretor de RI

Emílio Fugazza

+25 anos de experiência no mercado
18 anos de empresa



Diretor de Operações Imobiliárias e Novos Negócios e Incorporação

Silvio Hidemi Iamamura

+25 anos de experiência no mercado
18 anos de empresa



Diretor Jurídico

Roberto Maalouli

Acionista Controlador
22 anos de empresa



Diretor Técnico

Silvio Gava

+30 anos de experiência no mercado
Entrou na EZTEC em ago.2023



Diretora de Pessoas

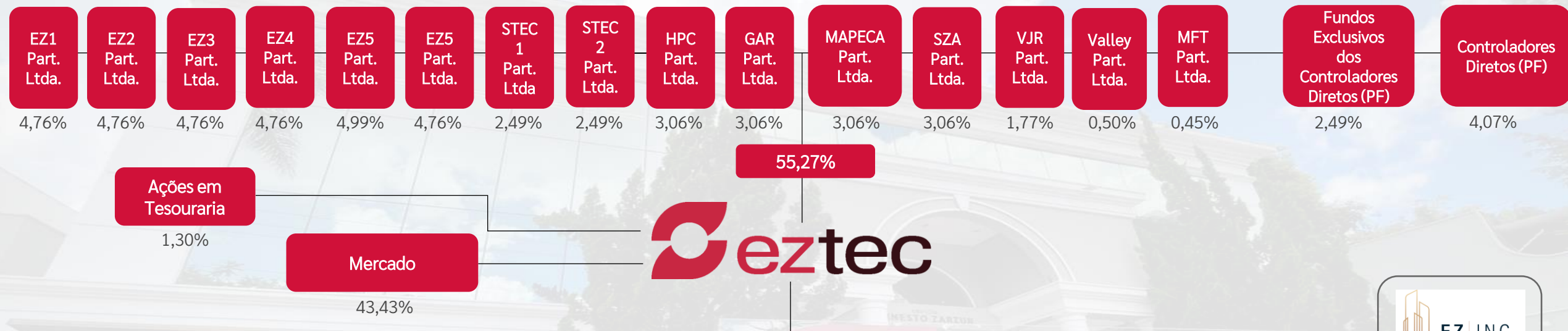
Cristiane Giansante

+20 anos de experiência no mercado
Entrou na EZTEC em out.2023





Eztec | Estrutura Societária



Sociedades Controladas					
Empreendimento	% EZ	Empreendimento	% EZ	Empreendimento	% EZ
Ana Clara Incorporadora	99,99%	Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	Provença Incorporadora Ltda.	99,99%
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%
Austin Incorporadora Ltda.	90,00%	Ilha Bela Incorporadora Ltda.	70,00%	Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	Serra Branca Incorporadora Ltda.	99,99%
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	Siena Incorporadora Ltda.	99,99%
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	80,00%	Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%
Campina Grande Inc. Ltda.	99,99%	London Incorporadora Ltda.	99,99%	Tupi Incorporadora Ltda.	99,99%
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%
Catalão Incorporadora Ltda.	99,99%	Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	Valentina Empr. Imobiliários Ltda.	99,99%
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	Nova Cruz Incorporadora Ltda.	99,99%	Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%
E.Z.L.I Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%		

Sociedades em Conjunto	
Empreendimento	% EZ
AK. 14 Empreend. e Part. Ltda.	60,00%
Belo Vale Inc. Ltda.	50,00%
Criciúma Incorporadora Ltda.	60,00%
Dakota Incorporadora Ltda.	50,00%
EZ Cal Mario Amaral Ltda.	50,00%
EZ Cal Participações Ltda.	50,00%
Harisa Incorporadora Ltda.	50,00%
Iracema Incorporadora Ltda.	50,00%
Itatiaia Incorporadora Ltda.	50,00%
Osasco Lote 3 Empreend. Spe. Ltda.	50,00%
Participações Imob. Mooca S.A.	50,00%
Phaser Incorporação SPE Ltda.	76,25%

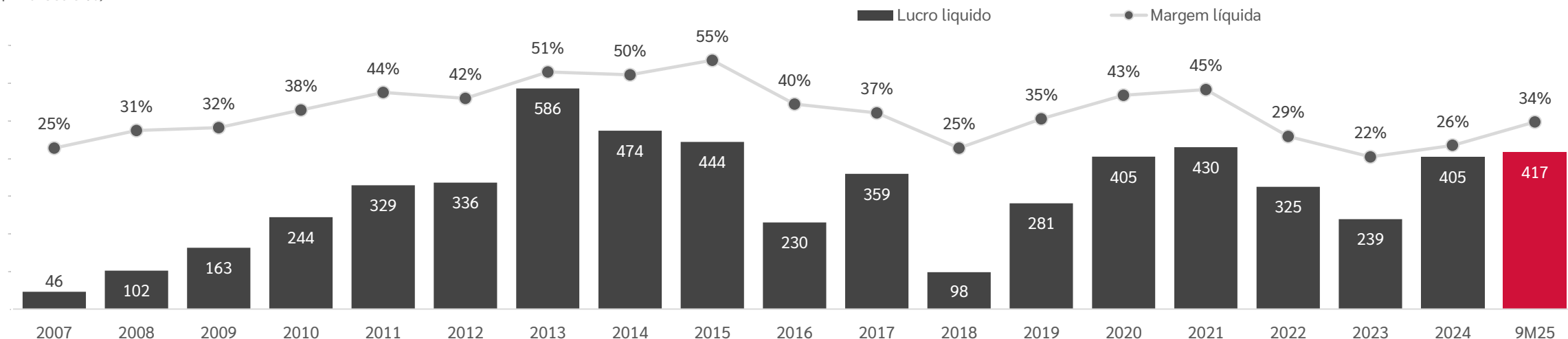


Sociedades Controladas	
Empreendimento	% EZ
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%
Juquei Incorporadora Ltda.	99,99%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%



Eztec | Resultado ininterrupto com eficiência e histórico

Evolução do Lucro Líquido e Margem Líquida
(R\$ milhões e %)



Fonte Economática

2007 - 2011

Expansão operacional com novos produtos em São Paulo e expansão dentro da Região Metropolitana.

2012 - 2013

Início das obras do EZ Towers, primeira torre comercial AAA e início do desenvolvimento dos Mega condomínios

2014 - 2016

Mesmo com a forte recessão econômica impactando as vendas e distratos, a EZTEC não reportou nenhum trimestre de prejuízo.

2017-2019

Venda da 2ª torre do EZ Towers. Início da operação no padrão econômico com a marca FIT CASA. Follow-on (2019) de R\$ 979 mi.

2020 - 2022

Pandemia de COVID-19 reduz as vendas e eleva os custos. Criação da EZ INC, focada no desenvolvimento de projetos corporativos

2023 ->

Após COVID-19 EZTEC surge com um forte landbank, adquirido pré-crise, e com robusto volume de entregas, incluindo o Esther Towers.



+ muitos outros



+ muitos outros



+ muitos outros



+ muitos outros



+ muitos outros





Eztec | Atuação diversificada para um resultado diferenciado



Projetos Padrão **Econômico**

Unidades com preço de venda **até R\$500mil** e com o valor do m² até R\$9mil, podendo ser enquadrada no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Gera receita recorrente até a entrega de chaves.

Projetos **Médio** Padrão

Unidades com preço de venda por metro quadrado de até R\$9.000 e cujo valor da unidade no lançamento **entre R\$500mil e R\$ 1 milhão**. Garantem volume quando a economia está estável ou em crescimento.

Projetos **Médio-Alto** Padrão

Unidades com ticket **entre R\$700mil e R\$2.5 milhões**, que garantem volume estável Além das unidades de Smart-Living possuem valor **até R\$700mil** e com m² a partir dos R\$9mil, que são uma opção para jovens e investidores.

Projetos **Alto** Padrão

Unidades com ticket **acima de R\$2.5 milhões** podendo possuir valor por m² acima dos R\$20mil em projetos de altíssimo padrão. Para lançamentos em todo tipo de cenário macro econômico.

Projetos **Comerciais**

Lançamentos voltados ao mercado de lajes corporativas, torres para monousuários e projetos corporativos de salas comerciais. Trazem grande volume de resultado e fonte de receita de locação.

Eztec | Modelo de negócio estruturado

Possuímos uma cadeia de valor verticalmente integrada, maximizando o retorno em três frentes de negócio distintas

Vendas Brutas

R\$ 1.574 milhões
9M25

VSO Líquida UDM

R\$ 34,3%
9M25

VGV Esperado de entregas no ano

R\$ 2.6 bilhões
76% vendido

Volume Financiado após as chaves

R\$ 580 milhões
Vs R\$ 501 MM NO 3T24

Distribuição de dividendos por ano
(R\$ milhões)



Em todos os anos a
Companhia gerou lucro
e consequentemente
distribuiu dividendos a
seus acionistas

Landbank

R\$ 10,7 bi
% EZ

Em desenvolvimento

R\$ 7,1 bi
Em VGV distribuídos em 16
canteiros ativos

Financiamento

1.518
Unidades financiadas
diretamente

Projetos Lançados

R\$ 1.581 Mi
De projetos lançados %EZ no 9M25
[1] Vs R\$ 1.340 MM lançados no 9M24

Força de Vendas

+ 1.245
Corretores associados
11
Pontos de vendas

(=)

**Maximização dos
resultados capturando
o valor em todos os
elos da cadeia**

A Eztec Por que agora?

Contemporânea
e próxima

Preservação
da essência

todos · todos
todos · todos
todos · todos
todos.

tempo
plural

cliente
é único

eztec

TRANSFORMAÇÃO
DE HORIZONTES



eztec

eztec

Construindo a
frente do seu
tempo



sólida



Excelência:



Crescimento Contínuo

Os resultados operacionais e financeiros refletem trajetória consistente de expansão, posicionando 2025 como um ano de recordes na história da companhia

- A margem bruta de 42% representa **o patamar mais elevado dos últimos três anos;**
- O VGV lançado no 9M25 foi **o maior já registrado nos nove primeiros meses do ano desde a abertura de capital da companhia;**
- Com margem líquida de 39% e Resultado de R\$183 milhões, 3T25 é **o melhor resultado trimestral dos últimos 8 anos;**
- Com R\$ 529 milhões em vendas, o 3T25 marca **o melhor trimestre de vendas da história da companhia;**
- Em 2025, a companhia projeta **o maior volume de entregas de sua trajetória;**
- Com R\$ 309 milhões distribuídos em 2025, a companhia alcançou **o segundo maior pagamento de dividendos de sua história,** ficando atrás apenas de 2017, marcado pela venda do EZ Towers;
- Foi registrado no final do terceiro trimestre de 2025, **o maior valor da carteira de alienação fiduciária da história da empresa.**





Ativos que podem estar passando despercebidos

Detalhes do Projeto Esther Towers

- VGV Esperado ~R\$ 1,9 bilhões
- Total investido até o momento: R\$ 957 milhões
- 2 torres triple A
- 26 andares, 140 m de altura
- 94 mil m² de ABL
- 1.787 vagas de estacionamento
- Heliponto compartilhado de 24 x 24 m
- 33 elevadores com velocidade de até 8m/s com chamada antecipada
- Pretende receber a Certificação LEED, padrão LEED Gold já pré-aprovado
- A 1ª torre está prevista para ser concluída em 2026 e a 2ª em 2027



26/11/2025

[Leia Aqui](#)

Com a previsão de queda da Selic, 2026 deve marcar início de um novo ciclo para os fundos imobiliários, aponta Eleven

Para a Eleven, a combinação de juros menores, FIIs abaixo do valor de reposição e migração gradual do investidor deve abrir uma janela positiva para o mercado em 2026.



01/08/2025

[Leia Aqui](#)

Escassez de áreas e alta nos preços mudam a busca por escritórios em SP

O destaque fica por conta da Chácara Santo Antônio, que continua apresentando saldo positivo de ocupações e potencial de crescimento.

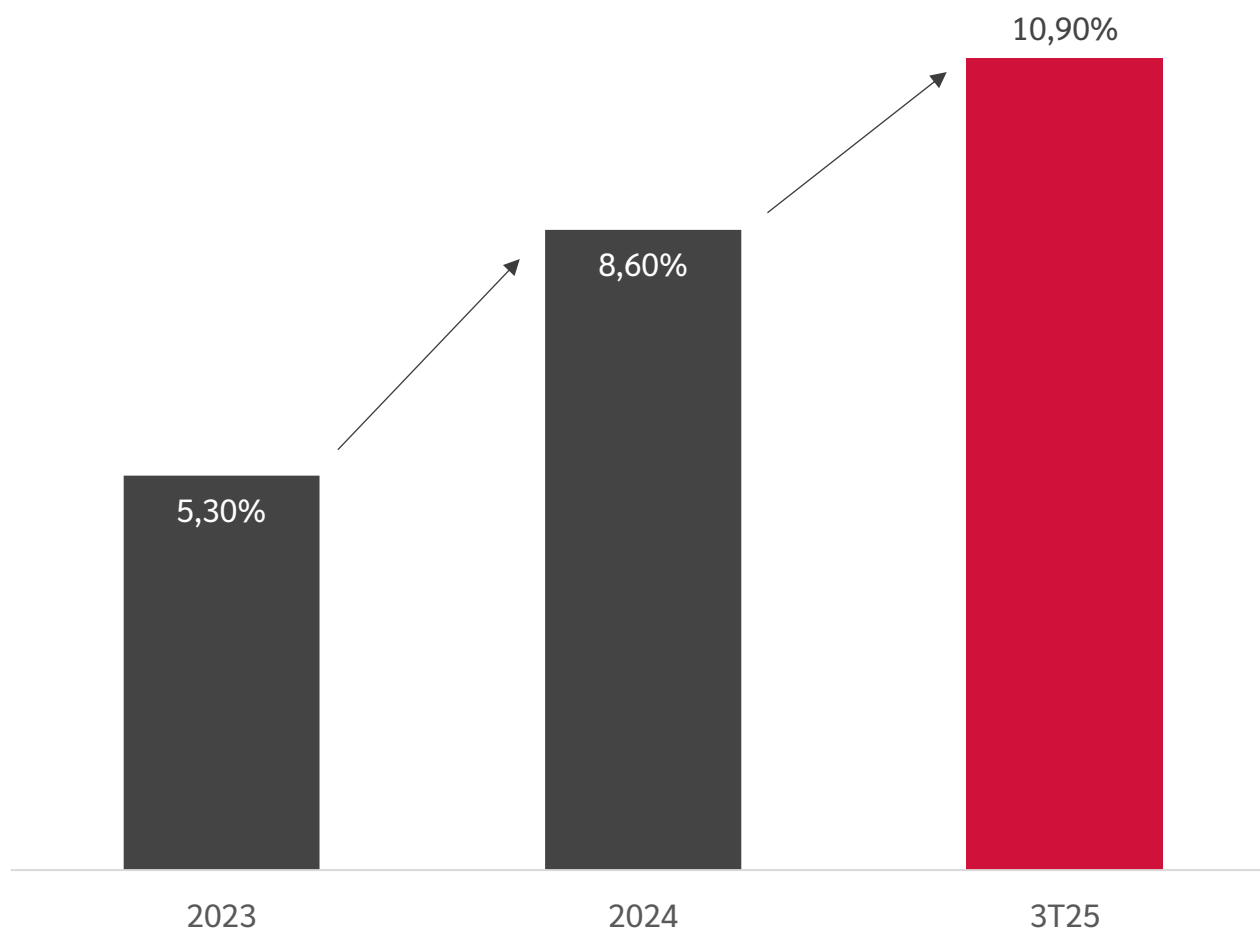
Projeto Esther Towers, Chácara Santo Antônio





Retorno sobre Patrimônio Líquido

Evolução do ROE 12 meses



- **Aumento do Giro de Estoque**

Desde 2022 foi iniciada a estratégia de vendas do estoque dentro de grandes stands, chamados de homes stores, que facilitam a venda do estoque em construção. Assim como o incremento de campanhas de financiamento para a venda do estoque pronto.

- **Melhora na Margem Bruta**

Mesmo em um cenário de juros alto, a empresa segue aumentando a velocidade de venda de seus lançamentos, o que possibilitou um incremento grande no lucro em 2025. Além disso, projetos já entregues estão auferindo economia de obra.

- **Maior alavancagem na Estrutura de Capital**

A Companhia vem ampliando o uso de dívidas, seja via financiamentos no SFH ou instrumentos corporativos. Essa alavancagem controlada permite maior flexibilidade no payout e reduz o custo de capital.

- **Parcerias Estratégicas**

Desde 2022 a Companhia vem ampliando sua participação em lançamentos com parceiros, adquirindo 46% da CAL e trabalhando com empresas especializadas para projetos no segmento econômico.

Highlights Operacionais e Financeiros

Contemporânea
e próxima

Preservação

da essência

todos · todos
todos · todos
todos · todos
todos.

tempo

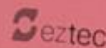


plural

TRANSFORMAÇÃO
DE HORIZONTES



eztec



Construindo a
frente do seu
tempo



sólida



Excelência:

jeito de

Qualidade e
Atualidade



Carteira de Alienação Fiduciária

Atenta às necessidades dos clientes e, graças à robusta estrutura de balanço, além da **expertise em oferecer financiamento imobiliário** aos compradores, a carteira é responsável em grande parte pelos fortes resultados financeiros da companhia.



Taxas que vão de 8,00% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP



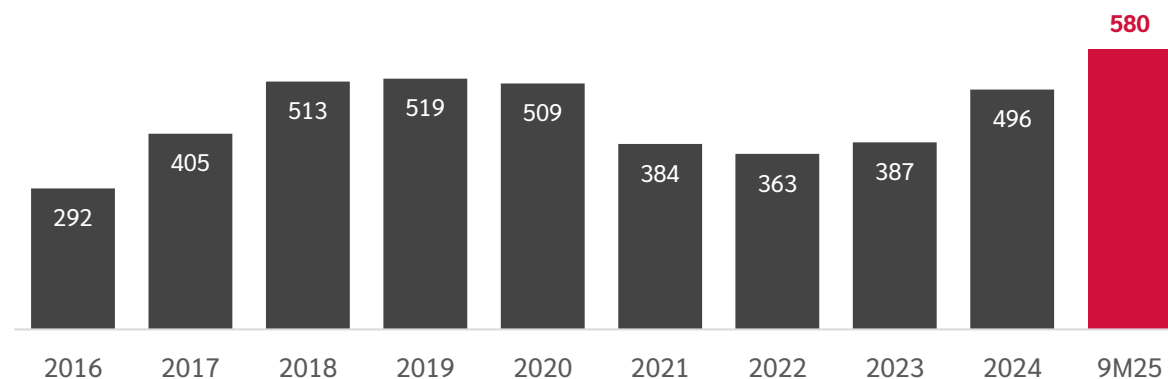
Prazos de financiamento de até 360 meses



1518 unidades são financiadas pela companhia

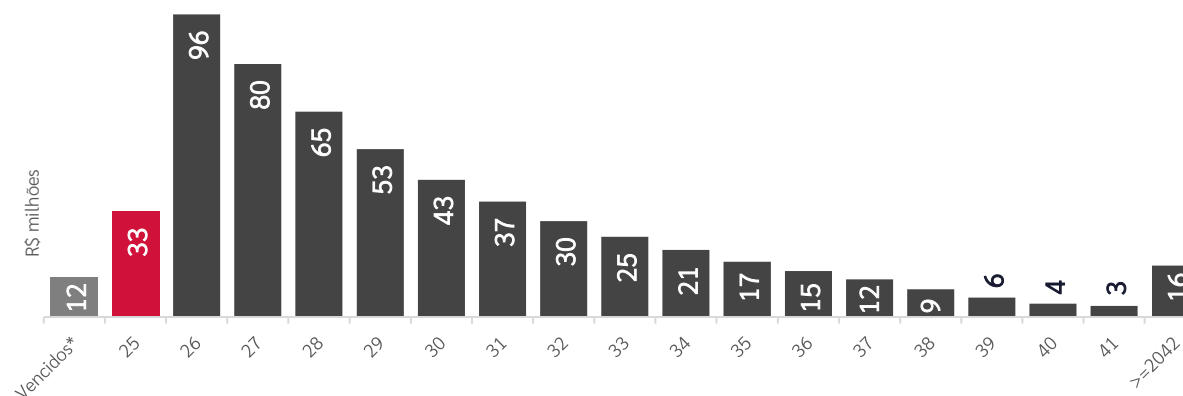
Evolução da carteira de Alienação Fiduciária

(R\$ Milhões)



59% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, a inadimplência é de 2,1%*

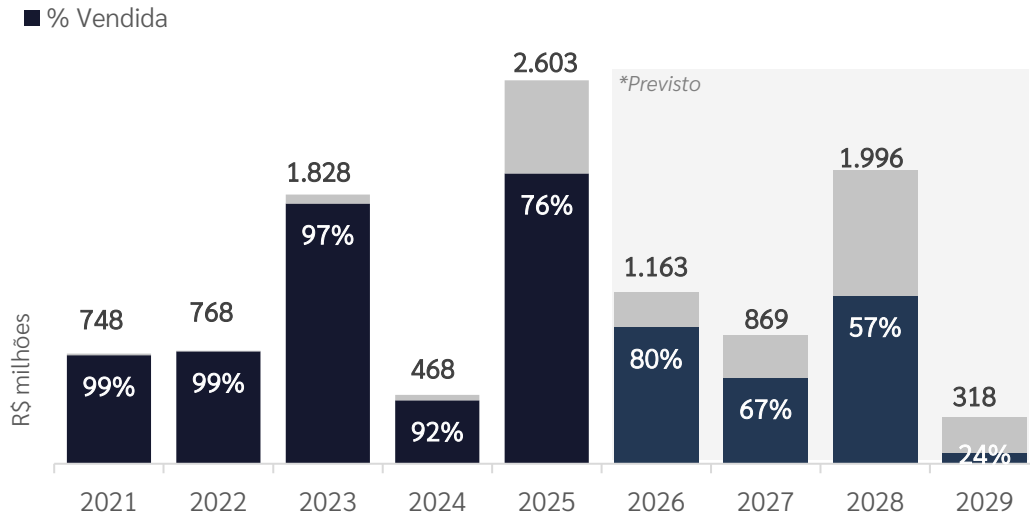
Fluxo anual de pagamento das parcelas





Cronograma de Entregas

Evolução anual do VGV entregue e seu percentual vendido em % da área privativa

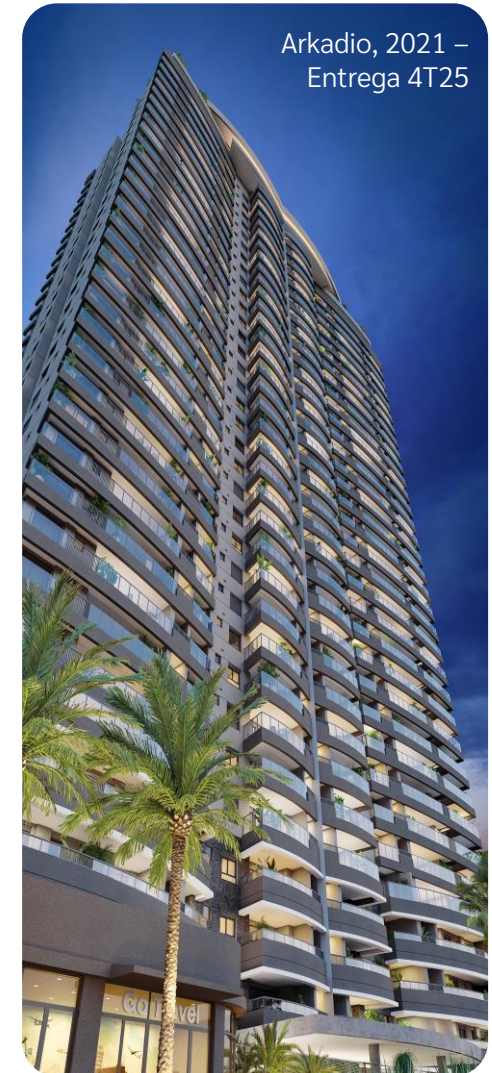


Highlights:

- A Eztec vem constantemente aumentando os seus esforços comerciais para venda de estoque pronto ou próximos a entrega;
- A empresa estima fazer o seu **maior volume de entregas** no ano de 2025;
- Com **76% das entregas de 2025** e **80% de 2026** já vendidas, a Companhia reforça o crescimento contínuo e sustentado pela demanda

Empreendimentos em obras	Ano Entrega	%Vendido*
Arkadio	2025	67%
Unique Green – Emerald e Tourmaline	2025	86%
Expression	2025	91%
Exalt	2025	80%
Haute Brooklin	2025	83%
Hub Brooklin	2025	60%
Park Avenue	2025	44%
Chanés Street	2026	76%
Jota Vila Mariana	2026	81%
East Blue	2026	83%
Lindenberg Alto de Pinheiros	2026	89%
Lindenberg Ibirapuera – Art Tower	2026	51%
Lindenberg Ibirapuera – Design Tower	2026	100%
Mooca Città – Firenze	2027	78%
Mooca Citta - Milano	2027	54%
Lindenberg Vista Brooklin	2027	49%
Brooklin Studios	2027	95%
Villares Parada Inglesa	2027	97%
Lindenberg Alto das Nações	2028	67%
Lindenberg Reserva Paraíso	2028	54%
Air Brooklin Corporate	N.a	0%
Esther Towers	N.a	0%

*Cálculo feito sobre a área privativa





Landbank

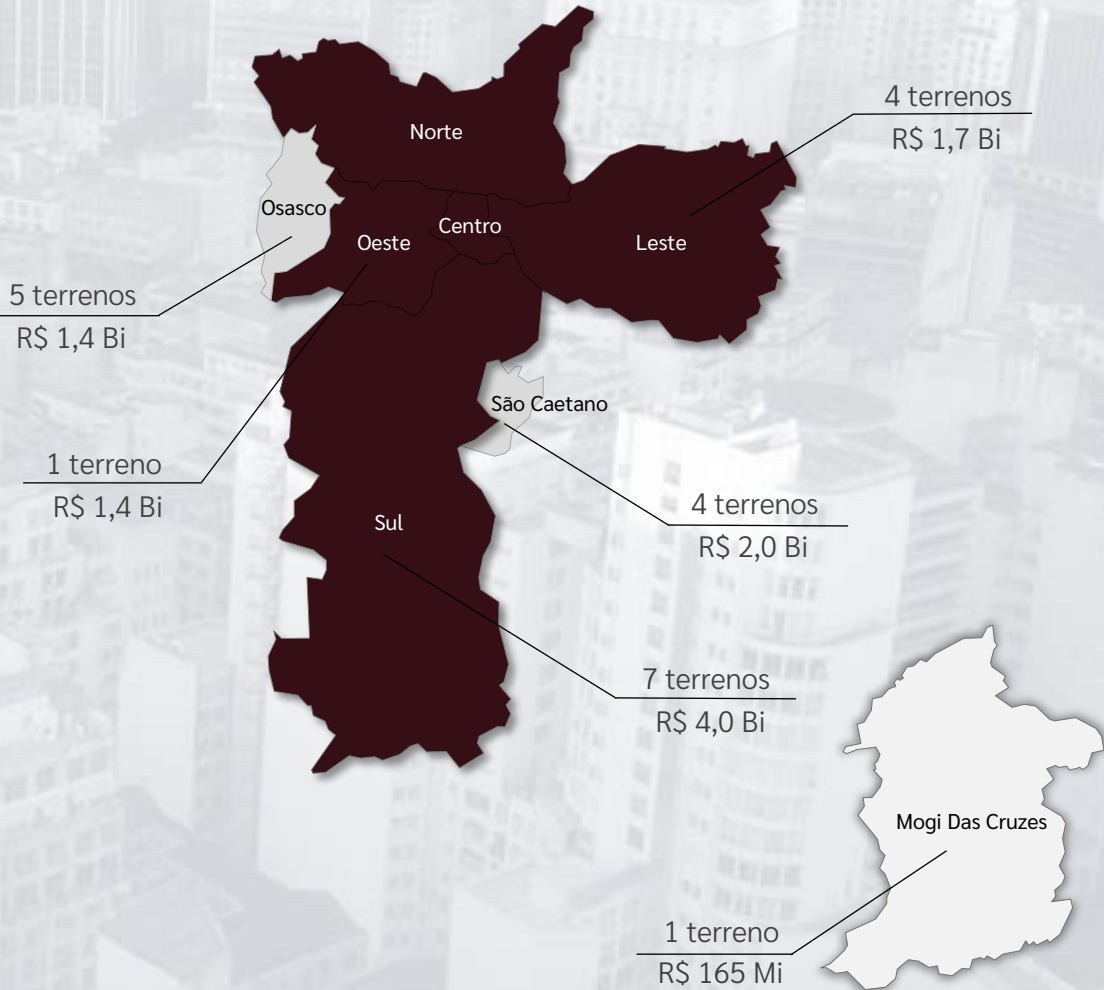
A companhia vem mantendo seu landbank estável desde o primeiro trimestre de 2021. Desde então, realizou apenas duas aquisições relevantes: o terreno da Fagundes Filho, adquirido em 2022 e lançado no 3T25 com o empreendimento Bluemarine, e o terreno em São Caetano, adquirido em 2024, hoje lançado como o empreendimento Reserva São Caetano, que adicionou aproximadamente R\$1,8 bilhão ao landbank.

Essas movimentações evidenciam que **a companhia já dispõe de um portfólio de terrenos sólido e estrategicamente posicionado para sustentar lançamentos futuros**, assegurando a continuidade de seu ciclo de crescimento e contribuindo para o fortalecimento do giro de ativos.

Atualmente, 80% dos terrenos tem VGV acima de R\$ 200 milhões e com duration médio de 7 a 8 anos.

GRANDE SÃO PAULO	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
R\$ milhões						
ZONA LESTE	-	-	924	786	-	1.710
ZONA OESTE	-	-	1.373	-	-	1.373
ZONA NORTE	-	-	-	-	-	-
ZONA SUL	-	2.043	209	1.458	241	3.951
MOGI DAS CRUZES	-	-	-	165	-	165
OSASCO	-	377	542	523	-	1.442
SÃO CAETANO	-	-	2.010	-	-	2.010
2025	-	2.420	5.058	2.932	241	10.651
Cláusulas Resolutivas		3.210				3.210
2025E		5.630	5.058	2.932	241	13.861

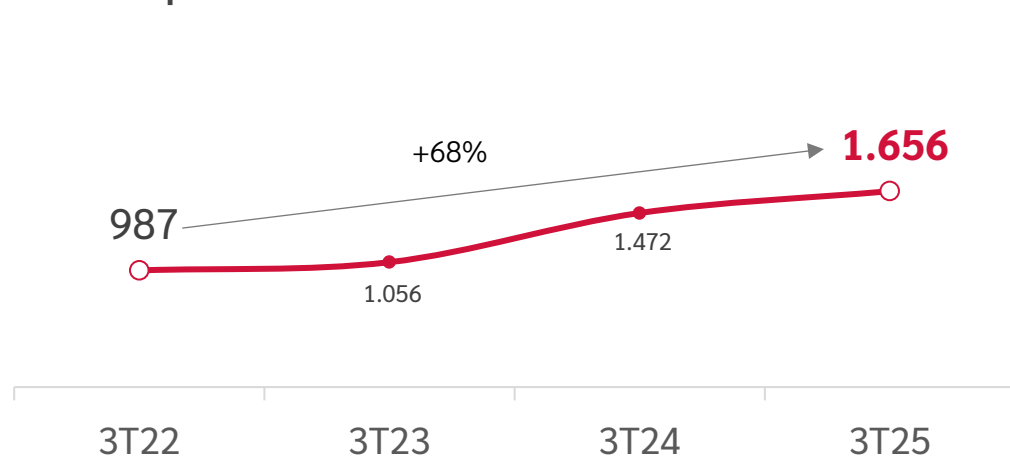
Região Metropolitana de São Paulo



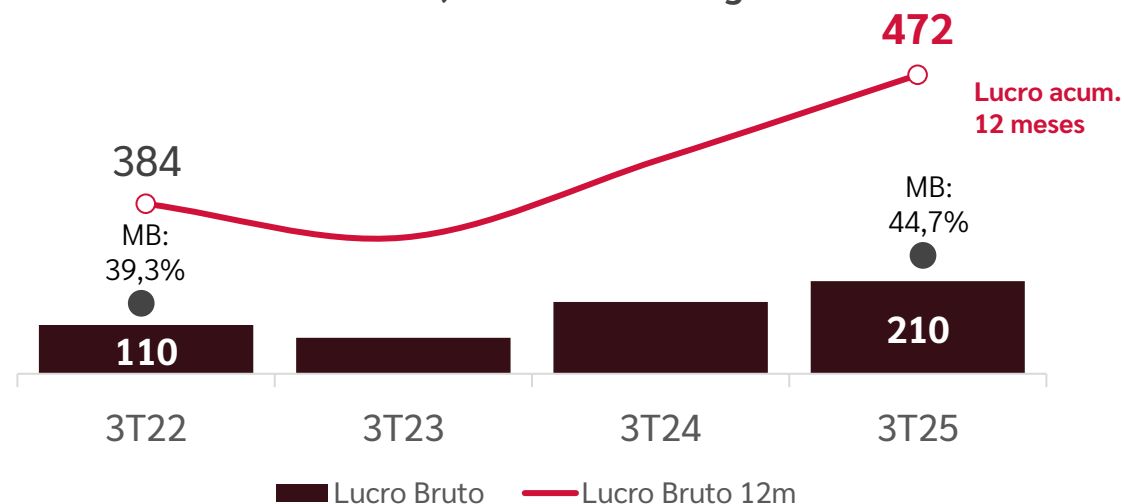


Highlights Financeiros

Receita Líquida – Acumulada 12m



Lucro Bruto trimestral, 12 meses & Margem Bruta



Highlights:

- O maior desempenho nas vendas da Companhia no 3T25, resultou no melhor lucro trimestral em 8 anos.
- Crescimento de aproximadamente R\$ 184 milhões na receita líquida em 12 meses, é reflexo da decisão estratégica de elevar lançamentos em 2025;
- No período analisado, a receita líquida acumulada da companhia teve uma taxa de crescimento anual de 18,8%.

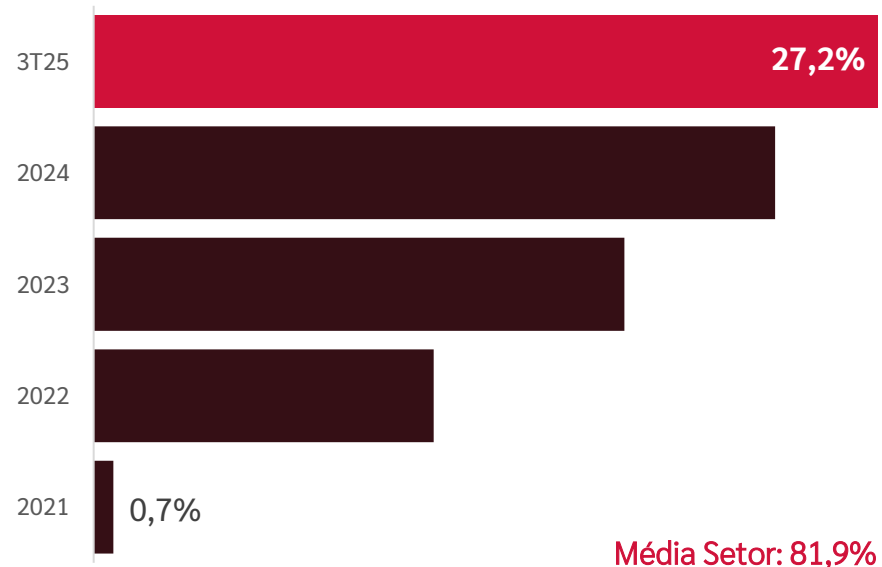
Highlights:

- O aumento do lucro da empresa, se deve pela maior venda de estoque pronto, pelo maior VSO dos lançamentos e pela redução de custos nas obras;
- O lucro bruto da Companhia no 3T25, foi aproximadamente 90% maior do que o mesmo período em 2022;
- Com essa maior eficiência operacional, a companhia fortaleceu a sua política de dividendos, distribuindo R\$ 309 milhões no ano de 2025.



Endividamento

Dívida Total / Patrimônio Líquido



Composição das dívidas

Corporativa (Debentures & CRI)

- CRI: R\$394,6 milhões
Custo de dívida: 98% CDI
Juros: Semestrais e bullet
Vencimentos: fev.29

- Debentures: R\$315,2 milhões
Custo de dívida: CDI + 0,85% a.a.
Juros: Semestrais
Vencimentos: 50% em jun.27 & 50% em jun.28

À produção (SFH) – 55% do total

Custo de dívida: 8,9% a.a.
Vencimento final: até maio 2029

Highlights:

- A companhia vem aumentando gradualmente sua alavancagem, mas as dívidas ainda representam uma fatia reduzida do patrimônio líquido (30%), garantindo disciplina financeira e apoiando a estratégia de elevação do ROE ao lado do maior aumento no giro dos ativos;
- Além disso, mesmo em cenário de juros elevados, a Eztec capta recursos em financiamentos e debêntures a taxas altamente competitivas, fortalecendo sua estrutura de capital e sustentando crescimento de longo prazo;

Contate o RI:

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ri@eztec.com.br

Tel.: +55 (11) 5056-8313

Acesse Mais Informações:



[Site de RI](#)



[Central de Resultados](#)



[Fact Sheet](#)



[Dados para Valuation](#)