

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	10
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	11
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	23
DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	24
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	86
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	15.000.000
Preferenciais	0
Total	15.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	1.131.532	968.325	771.814
1.01	Ativo Circulante	278.431	219.574	243.250
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	161.693	144.883	172.275
1.01.02	Aplicações Financeiras	72.838	217	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	72.838	217	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	72.838	217	0
1.01.03	Contas a Receber	25.352	36.905	32.821
1.01.03.01	Clientes	25.352	36.905	32.821
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	25.352	36.905	32.821
1.01.04	Estoques	9.614	23.312	12.019
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.301	5.611	6.294
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.633	8.646	19.841
1.01.08.03	Outros	2.633	8.646	19.841
1.01.08.03.01	Adiantamento de Dividendos	0	3.247	17.324
1.01.08.03.02	Outros ativos	2.633	5.399	2.517
1.02	Ativo Não Circulante	853.101	748.751	528.564
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	165.479	212.584	173.259
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	150.077	138.708	104.085
1.02.01.04	Contas a Receber	4.801	8.099	3.160
1.02.01.04.01	Clientes por incorporação de imóveis	4.801	8.099	3.160
1.02.01.05	Estoques	9.179	3.611	4.048
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.422	62.166	61.966
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	0	3.172	3.077
1.02.01.10.04	Outros créditos a receber com partes relacionadas	0	56.362	56.362
1.02.01.10.05	Outros Ativos	1.422	2.632	2.527
1.02.02	Investimentos	655.124	501.903	330.098
1.02.02.01	Participações Societárias	655.124	501.903	330.098
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	655.124	501.903	330.098

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.03	Imobilizado	19.386	24.577	14.649
1.02.04	Intangível	13.112	9.687	10.558

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	1.131.532	968.325	771.814
2.01	Passivo Circulante	477.698	392.700	354.620
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.885	4.181	3.977
2.01.02	Fornecedores	809	6.605	1.057
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	809	6.605	1.057
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.635	112.631	96.440
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.635	112.631	96.440
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	30.635	112.631	96.440
2.01.05	Outras Obrigações	432.848	268.126	252.305
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	385.471	235.922	227.335
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	385.471	235.922	227.335
2.01.05.02	Outros	47.377	32.204	24.970
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	119	122	264
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	299	547	259
2.01.05.02.07	Arrendamentos	1.488	1.996	130
2.01.05.02.08	Passivo a descoberto - investimento	36.100	27.139	23.017
2.01.05.02.09	Outras obrigações	3.102	2.400	1.300
2.01.05.02.10	Dividendos propostos	2.298	0	0
2.01.05.02.11	Provisão para garantias	3.971	0	0
2.01.06	Provisões	4.521	1.157	841
2.01.06.02	Outras Provisões	4.521	1.157	841
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0	214
2.01.06.02.04	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	4.521	1.157	627
2.02	Passivo Não Circulante	502.241	328.504	239.732
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	488.007	310.091	218.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	485.721	308.207	217.930
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	2.286	1.884	113
2.02.02	Outras Obrigações	5.453	6.490	7.622

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.02.02	Outros	5.453	6.490	7.622
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	2.635	2.064	2.306
2.02.02.02.06	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	2.818	4.426	5.316
2.02.04	Provisões	8.781	11.923	14.067
2.02.04.02	Outras Provisões	8.781	11.923	14.067
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.771	2.628	1.157
2.02.04.02.04	Outras obrigações	7.010	9.295	12.910
2.03	Patrimônio Líquido	151.593	247.121	177.462
2.03.01	Capital Social Realizado	135.000	83.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	16.410	164.121	162.462
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	183	0	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	14.494	39.868	30.097
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-38.912	-31.316	-13.435
3.03	Resultado Bruto	-24.418	8.552	16.662
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	84.595	118.508	16.110
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.030	-10.946	-19.484
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-66.164	-64.900	-44.218
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	1.559	2.198	1.951
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	1.559	2.198	1.951
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.016	12.415	3.947
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-37.533	-289	-205
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	195.747	180.030	74.119
3.04.06.01	Participação nos lucros das empresas investidas por equivalência patrimonial, líquida de impostos	195.747	180.030	74.119
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	60.177	127.060	32.772
3.06	Resultado Financeiro	-49.147	-16.605	-31.995
3.06.01	Receitas Financeiras	16.345	28.910	21.363
3.06.02	Despesas Financeiras	-65.492	-45.515	-53.358
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.030	110.455	777
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.159	311	615
3.08.01	Corrente	-76	208	183
3.08.02	Diferido	-3.083	103	432
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.871	110.766	1.392
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.871	110.766	1.392

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	7.871	110.766	1.392
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-35	218	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.836	110.984	1.392

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-125.023	-62.339	-46.565
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-98.559	-24.107	-20.818
6.01.01.01	Resultado antes do Imposto de Renda e contribuição social	11.030	110.455	777
6.01.01.02	Depreciação e amortização	6.199	6.584	5.036
6.01.01.03	Ganho ou perda do imobilizado/intangível baixado	0	0	-2.625
6.01.01.04	Resultado na baixa de contratos de arrendamento	0	0	-200
6.01.01.05	Resultados de equivalência patrimonial	-195.747	-180.030	-74.119
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros	52.891	35.717	34.675
6.01.01.07	Perdas de títulos e valores mobiliários	5.820	4.022	15.844
6.01.01.08	Provisão para garantias	4.923	1.403	1.158
6.01.01.09	Constituição de perda estimada na realização de créditos, líquidas	-2.412	-2.198	-1.951
6.01.01.10	Resultado com instrumentos financeiros derivativos	0	0	-48
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	0	0	97
6.01.01.12	Constituição de provisões para riscos	2.302	-60	538
6.01.01.13	Resultado na Baixa de Imobilizado	8.620	0	0
6.01.01.14	Provisão para Perdas - Adiantamentos a Fornecedores	6.945	0	0
6.01.01.15	Perdas com Participações Societárias - SCPs	18.089	0	0
6.01.01.16	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-17.219	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7.705	-20.307	-1.296
6.01.02.01	Clientes por incorporação de imóveis	17.263	-6.825	-7.207
6.01.02.02	Estoques	1.185	-10.856	115
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-690	683	-3.064
6.01.02.04	Despesas antecipadas	0	0	146
6.01.02.05	Outros ativos	-5.585	-6.234	-1.337
6.01.02.06	Fornecedores	-5.796	5.548	321
6.01.02.07	Obrigações sociais e trabalhistas	4.704	204	69
6.01.02.08	Passivo fiscal	412	54	15.738
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-3	-142	-9

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.11	Imóveis a pagar	0	0	-18.949
6.01.02.12	Outros passivos	-1.430	-2.293	14.210
6.01.02.13	Variações de processos cíveis, trabalhistas e tributários	-546	-300	-456
6.01.02.14	Valores pagos na manutenção de imóveis	-1.809	-146	-873
6.01.03	Outros	-34.169	-17.925	-24.451
6.01.03.01	Juros pagos	-34.093	-18.133	-10.497
6.01.03.02	Impostos pagos	-76	208	-13.954
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	93.928	-27.733	110.433
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-16.091	-9.802	-9.586
6.02.02	Aportes de Investimentos em controladas	0	-12	-22
6.02.03	Dividendos recebidos de controladas	0	12.358	8
6.02.04	Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários	-75.391	-202.938	-26.753
6.02.05	Valor residual na venda de imobilizado	0	0	4.626
6.02.06	Transferências de caixa das controladas - a classificar	182.610	8.587	67.968
6.02.07	Liquidação de instrumentos financeiros derivativos	0	0	-3.625
6.02.08	Resgates de Títulos e Valores Mobiliários	2.800	164.074	77.817
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	47.905	62.680	-9.966
6.03.01	Captação de Empréstimos e financiamentos	190.768	197.173	0
6.03.02	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-114.048	-108.289	0
6.03.03	Pagamento de passivos de arrendamento	-1.606	-2.204	-152
6.03.04	Dividendos pagos	-27.209	-24.000	-9.814
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	16.810	-27.392	53.902
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	144.883	172.275	118.373
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	161.693	144.883	172.275

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	83.000	8.538	155.365	0	218	247.121
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	83.000	8.538	155.365	0	218	247.121
5.04	Transações de Capital com os Sócios	52.000	394	-147.887	-7.871	0	-103.364
5.04.01	Aumentos de Capital	52.000	0	-52.000	0	0	0
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	5.608	-5.608	0	0
5.04.09	Reserva legal	0	394	0	-394	0	0
5.04.10	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	1.869	-1.869	0	0
5.04.11	Dividendos propostos	0	0	-31.927	0	0	-31.927
5.04.12	Distribuição de dividendos (Nota nº 26.4)	0	0	-71.437	0	0	-71.437
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.871	-35	7.836
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.871	0	7.871
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-35	-35
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	135.000	8.932	7.478	0	183	151.593

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	3.000	159.462	0	0	177.462
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	159.462	0	0	177.462
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.000	0	-68.000	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	68.000	0	-68.000	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	110.766	218	110.984
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.766	0	110.766
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	218	218
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	5.538	63.903	-110.766	0	-41.325
5.06.01	Constituição de Reservas	0	5.538	0	-5.538	0	0
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	-26.308	0	0	-26.308
5.06.05	Distribuição de dividendos	0	0	-15.017	0	0	-15.017
5.06.06	Retenção de lucro	0	0	105.228	-105.228	0	0
5.07	Saldos Finais	83.000	8.538	155.365	0	218	247.121

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	15.000	0	189.945	0	0	204.945
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-23.300	0	0	-23.300
5.02.01	Impactos da retificação de erros	0	0	-23.300	0	0	-23.300
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	0	166.645	0	0	181.645
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-4.183	-1.392	0	-5.575
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.575	0	0	-5.575
5.04.08	Retenção de lucros	0	0	1.392	-1.392	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.392	0	1.392
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.392	0	1.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	0	162.462	0	0	177.462

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	19.719	53.431	34.021
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17.144	42.706	32.352
7.01.02	Outras Receitas	1.016	8.527	-282
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.559	2.198	1.951
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-94.633	-39.556	-40.855
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-11.860	1.603	23.820
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.995	-22.885	-31.541
7.02.04	Outros	-68.778	-18.274	-33.134
7.03	Valor Adicionado Bruto	-74.914	13.875	-6.834
7.04	Retenções	-6.199	-6.584	-5.036
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.199	-6.584	-5.036
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-81.113	7.291	-11.870
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	212.092	200.069	95.716
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	195.747	180.030	74.119
7.06.02	Receitas Financeiras	16.345	20.039	21.597
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	130.979	207.360	83.846
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	130.979	207.360	83.846
7.08.01	Pessoal	47.789	44.143	32.698
7.08.01.01	Remuneração Direta	37.432	34.321	25.813
7.08.01.02	Benefícios	6.021	6.570	4.976
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.336	3.252	1.909
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.367	12.570	10.458
7.08.02.01	Federais	19.136	12.304	8.596
7.08.02.03	Municipais	231	266	1.862
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	55.952	39.881	39.298
7.08.03.01	Juros	52.267	37.711	36.425
7.08.03.02	Aluguéis	3.685	2.170	2.873
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.871	110.766	1.392

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.02	Dividendos	2.605	41.324	1.392
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.266	69.442	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	1.151.156	1.192.404	973.685
1.01	Ativo Circulante	865.129	870.501	710.581
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	334.670	453.995	331.798
1.01.02	Aplicações Financeiras	72.838	217	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	72.838	217	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	72.838	217	0
1.01.03	Contas a Receber	191.473	155.964	142.558
1.01.03.01	Clientes	191.473	155.964	142.558
1.01.03.01.01	Clientes por incorporação de imóveis	191.473	155.964	142.558
1.01.04	Estoques	229.171	180.989	147.599
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.942	8.996	8.728
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.108	14.295	14.863
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.927	56.045	65.035
1.01.08.03	Outros	7.927	56.045	65.035
1.01.08.03.01	Outros créditos a receber	0	44.421	44.899
1.01.08.03.02	Adiantamento de Dividendos	0	3.247	17.324
1.01.08.03.03	Outros ativos	7.927	8.377	2.812
1.02	Ativo Não Circulante	286.027	321.903	263.104
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	241.254	283.815	237.400
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	150.077	138.708	104.085
1.02.01.04	Contas a Receber	65.267	68.862	60.760
1.02.01.04.01	Clientes por incorporação de imóveis	65.267	68.862	60.760
1.02.01.05	Estoques	12.372	3.015	4.048
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.538	73.230	68.507
1.02.01.10.03	Ativo Fiscal Diferido	568	6.259	3.454
1.02.01.10.04	Outros créditos a receber com parte relacionadas	0	56.362	56.362
1.02.01.10.05	Outros Ativos	12.970	10.609	8.691
1.02.03	Imobilizado	31.661	28.401	15.146

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1.02.04	Intangível	13.112	9.687	10.558

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	1.151.156	1.192.404	973.685
2.01	Passivo Circulante	429.440	560.938	504.901
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.506	12.618	12.988
2.01.02	Fornecedores	58.096	50.330	32.131
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	58.096	50.330	32.131
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.328	1.592	51
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.328	1.592	51
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.328	1.592	51
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	228.864	342.137	270.456
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	228.864	342.137	270.456
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	228.864	342.137	270.456
2.01.05	Outras Obrigações	105.247	145.106	181.231
2.01.05.02	Outros	105.247	145.106	181.231
2.01.05.02.04	Adiantamento a Clientes	32.221	78.592	114.439
2.01.05.02.05	Imóveis a Pagar	59.848	56.183	61.535
2.01.05.02.06	Passivo Fiscal Corrente	4.914	5.299	3.681
2.01.05.02.07	Outras obrigações	3.102	2.287	1.300
2.01.05.02.08	Arrendamentos	2.864	2.745	276
2.01.05.02.09	Dividendos propostos	2.298	0	0
2.01.06	Provisões	20.399	9.155	8.044
2.01.06.02	Outras Provisões	20.399	9.155	8.044
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	12.319	6.066	6.336
2.01.06.02.04	Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	8.080	3.089	1.708
2.02	Passivo Não Circulante	569.516	362.501	265.682
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	489.473	310.679	218.183
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	485.721	308.207	217.930
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	485.721	308.207	217.930
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	3.752	2.472	253

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2.02.02	Outras Obrigações	61.226	29.382	27.304
2.02.02.02	Outros	61.226	29.382	27.304
2.02.02.02.04	Imóveis a Pagar	30.772	859	0
2.02.02.02.05	Passivo Fiscal Diferido	16.345	19.098	15.401
2.02.02.02.06	Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	5.037	5.049	7.341
2.02.02.02.08	Adiantamento de clientes	9.072	4.376	4.562
2.02.04	Provisões	18.817	22.440	20.195
2.02.04.02	Outras Provisões	18.817	22.440	20.195
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	11.807	13.039	7.285
2.02.04.02.04	Outras obrigações	7.010	9.401	12.910
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	152.200	268.965	203.102
2.03.01	Capital Social Realizado	135.000	83.000	15.000
2.03.04	Reservas de Lucros	16.410	164.121	162.462
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	183	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	607	21.844	25.640

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.082.975	1.034.129	751.886
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-744.156	-723.760	-557.168
3.03	Resultado Bruto	338.819	310.369	194.718
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-273.108	-184.104	-148.241
3.04.01	Despesas com Vendas	-108.207	-94.830	-87.958
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-99.727	-69.875	-49.013
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-15.352	-2.697	-9.205
3.04.03.01	Perda Estimada na Realização de Créditos	-15.352	-2.697	-9.205
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	938	532	7.634
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-50.760	-17.234	-9.699
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.711	126.265	46.477
3.06	Resultado Financeiro	-32.007	9.278	-29.561
3.06.01	Receitas Financeiras	39.464	56.889	30.167
3.06.02	Despesas Financeiras	-71.471	-47.611	-59.728
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	33.704	135.543	16.916
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-25.948	-21.949	-15.241
3.08.01	Corrente	-18.712	-22.052	-15.673
3.08.02	Diferido	-7.236	103	432
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.756	113.594	1.675
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	7.756	113.594	1.675
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.871	110.766	1.392
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-115	2.828	283
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,52	7,38	0,09
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,52	7,38	0,09

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	7.756	113.594	1.675
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-35	218	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	7.721	113.812	1.675
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.836	110.984	1.392
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-115	2.828	283

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-40.101	63.339	102.913
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	180.749	222.230	104.528
6.01.01.01	Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	33.704	135.543	16.916
6.01.01.02	Depreciação e amortização	14.509	9.583	5.598
6.01.01.03	Ganho ou perda do imobilizado / intangível baixado	0	0	-1.326
6.01.01.04	Resultado na baixa de contratos de arrendamento	0	0	-577
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros	75.140	55.190	51.797
6.01.01.07	Perdas de títulos e valores mobiliários	5.820	4.022	15.844
6.01.01.08	Constituição de provisão para garantias, líquidas	15.022	13.243	9.066
6.01.01.09	Constituição de perda estimada na realização de créditos, líquidas	11.055	2.697	9.205
6.01.01.10	Resultado com Instrumentos Financeiros Derivativos	0	0	-49
6.01.01.11	Ajuste a valor presente	-6.388	1.536	-4.343
6.01.01.12	Constituição de provisões para riscos	5.867	-164	1.939
6.01.01.13	Provisão Para Distrato	-1.117	580	458
6.01.01.14	Resultado na Baixa de Imobilizado	8.747	0	0
6.01.01.15	Provisão para Perdas - Adiantamentos a Fornecedores	17.520	0	0
6.01.01.16	Perdas com Participações Societárias - SCPs	18.089	0	0
6.01.01.17	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-17.219	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-141.853	-97.982	62.205
6.01.02.01	Clientes por incorporação de imóveis	-42.817	-26.860	-20.919
6.01.02.02	Estoques	-74.167	-31.819	-32.679
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.946	-268	-3.472
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-1.813	568	-8.492
6.01.02.05	Outros ativos	-11.418	-10.251	-9.764
6.01.02.06	Fornecedores	7.766	18.199	10.519
6.01.02.07	Obrigações sociais e trabalhistas	2.888	-370	2.555
6.01.02.08	Passivo fiscal	-4.683	4.154	32.541
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social correntes	0	0	-175

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	-41.675	-36.032	100.313
6.01.02.11	Imóveis a pagar	40.039	-4.493	-14.654
6.01.02.12	Outros passivos	-1.138	-2.304	14.210
6.01.02.13	Pagamento de processos cíveis, trabalhistas e tributários	-888	-747	-875
6.01.02.14	Valores pagos na manutenção de imóveis	-10.001	-7.759	-6.903
6.01.03	Outros	-78.997	-60.909	-63.820
6.01.03.01	Juros pagos	-60.021	-38.857	-16.284
6.01.03.02	Impostos pagos	-18.976	-22.052	-47.536
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-98.061	-53.513	117.026
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-25.470	-14.651	-10.334
6.02.02	Valor residual na venda de imobilizado	0	0	4.130
6.02.04	Aplicações em Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	-75.391	-202.936	-26.752
6.02.06	Liquidação de instrumentos financeiros derivativos	0	0	-3.624
6.02.07	Resgates de Títulos e Valores Mobiliários mantidos para negociação	2.800	164.074	153.606
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.837	112.371	-51.822
6.03.01	Captação de Empréstimos e financiamentos	476.488	529.965	237.020
6.03.02	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-427.366	-384.340	-278.358
6.03.03	Pagamento de passivos de arrendamento	-3.076	-2.627	-380
6.03.04	Dividendos pagos	-27.209	-30.627	-10.104
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-119.325	122.197	168.117
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	453.995	331.798	163.681
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	334.670	453.995	331.798

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	83.000	8.538	155.365	0	218	247.121	21.844	268.965
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	83.000	8.538	155.365	0	218	247.121	21.844	268.965
5.04	Transações de Capital com os Sócios	52.000	394	-147.887	-7.871	0	-103.364	-21.122	-124.486
5.04.01	Aumentos de Capital	52.000	0	-52.000	0	0	0	0	0
5.04.08	Retenção de Lucros	0	0	5.608	-5.608	0	0	0	0
5.04.09	Reserva legal	0	394	0	-394	0	0	0	0
5.04.10	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	1.869	-1.869	0	0	0	0
5.04.11	Dividendos propostos	0	0	-31.927	0	0	-31.927	0	-31.927
5.04.12	Distribuição de dividendos	0	0	-71.437	0	0	-71.437	0	-71.437
5.04.13	Participações societárias - Distratos SCPs	0	0	0	0	0	0	-21.122	-21.122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.871	-35	7.836	-115	7.721
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.871	0	7.871	-115	7.756
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-35	-35	0	-35
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	135.000	8.932	7.478	0	183	151.593	607	152.200

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(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	15.000	3.000	159.462	0	0	177.462	25.640	203.102
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	159.462	0	0	177.462	25.640	203.102
5.04	Transações de Capital com os Sócios	68.000	0	-68.000	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	68.000	0	-68.000	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	110.766	218	110.984	2.828	113.812
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.766	0	110.766	2.828	113.594
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	218	218	0	218
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	5.538	63.903	-110.766	0	-41.325	-6.624	-47.949
5.06.01	Constituição de Reservas	0	5.538	0	-5.538	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	-26.308	0	0	-26.308	0	-26.308
5.06.05	Distribuição de dividendos	0	0	-15.017	0	0	-15.017	-6.624	-21.641
5.06.06	Retenção de lucro	0	0	105.228	-105.228	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	83.000	8.538	155.365	0	218	247.121	21.844	268.965

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	15.000	3.000	186.945	0	0	204.945	26.733	231.678
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	-23.300	0	0	-23.300	-1.085	-24.385
5.02.01	Impactos da retificação de erros	0	0	-23.300	0	0	-23.300	-1.085	-24.385
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	15.000	3.000	163.645	0	0	181.645	25.648	207.293
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-4.183	-1.392	0	-5.575	-290	-5.865
5.04.06	Dividendos	0	0	-5.575	0	0	-5.575	-290	-5.865
5.04.08	Retenção de lucros	0	0	1.392	-1.392	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.392	0	1.392	283	1.675
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.392	0	1.392	283	1.675
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	15.000	3.000	159.462	0	0	177.462	25.641	203.103

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.01	Receitas	1.097.302	1.098.757	799.966
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.111.716	1.073.397	804.705
7.01.02	Outras Receitas	938	28.057	4.466
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-15.352	-2.697	-9.205
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-798.273	-747.265	-618.174
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-363.330	-427.057	-325.404
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-305.041	-252.501	-190.439
7.02.04	Outros	-129.902	-67.707	-102.331
7.03	Valor Adicionado Bruto	299.029	351.492	181.792
7.04	Retenções	-14.509	-9.583	-5.598
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-14.509	-9.583	-5.598
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	284.520	341.909	176.194
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.464	27.949	25.141
7.06.02	Receitas Financeiras	39.464	27.949	25.141
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	323.984	369.858	201.335
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	323.984	369.858	201.335
7.08.01	Pessoal	119.625	93.093	66.547
7.08.01.01	Remuneração Direta	98.834	73.050	54.334
7.08.01.02	Benefícios	12.121	13.219	7.839
7.08.01.03	F.G.T.S.	8.670	6.824	4.374
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	75.439	67.902	51.223
7.08.02.01	Federais	73.734	65.910	47.213
7.08.02.03	Municipais	1.705	1.992	4.010
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	121.164	95.268	81.890
7.08.03.01	Juros	73.845	54.965	54.159
7.08.03.02	Aluguéis	47.319	40.303	27.731
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.756	113.595	1.675
7.08.04.02	Dividendos	2.605	47.949	1.392

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	5.266	62.818	0
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-115	2.828	283

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Campinas, 23 de março de 2026.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o ano de 2025 mantendo a execução disciplinada da nossa estratégia e a resiliência do modelo de negócios da BRZ, em um ambiente macroeconômico ainda desafiador para o setor de construção civil. Mesmo com menor ritmo de receita, seguimos focados em qualidade das entregas e reforço da base para o crescimento futuro.

Em 2025 lançamos R\$1,25 BI em VGV (Recorde histórico de lançamentos da Companhia em um único exercício), um aumento de 34,8% sobre 2024. Em unidades, foram lançadas 4.432, avanço de 18,9% em comparação às 3.728 unidades lançadas em 2024. A variação entre VGV e unidades é reflexo do aumento do preço médio e a produtos de ticket médio superior enquadrados nas faixas 3 e 4.

O total de contratos repassados somou R\$ 917 milhões, tendo um crescimento de 4,3% em relação a 2024 (R\$ 879 milhões), representando um aumento de R\$ 38 milhões no volume repassado, evidenciando eficiência na conversão das vendas em financiamento e mitigação de risco de crédito. O total de contratos repassados atingiu 3.420 unidades no ano de 2025, com queda de 4,0% frente ao ano de 2024 (3.564 unidades), representando uma redução de 144 unidades repassadas. Contávamos com um forte ritmo de produção, assegurando visibilidade de receita para os próximos trimestres através do RSO de 65,4%.

O Landbank da Companhia atingiu R\$8,0 bilhões, correspondentes a 33.152 unidades. A carteira permanece concentrada em São Paulo, que representa 72% das unidades, seguida por Rio de Janeiro (23%) e Minas Gerais (5%), em linha com a diretriz de atuação em mercados com maior capacidade de absorção e potencial de geração de valor para a marca BRZ.

Na performance financeira, a Receita Líquida somou R\$ 1.082 BI e o EBITDA ajustado atingiu R\$ 142 milhões, margem de 13,1%. O ano apresentou lucro líquido de R\$ 8 milhões, impactado pelo aumento das despesas comerciais e administrativas para suportar o crescimento operacional. Tais investimentos garantem melhor nível de governança corporativa e demonstram de forma mais assertiva a posição patrimonial da companhia frente ao mercado.

Seguimos avançando também nas frentes ESG e institucionais, com a continuidade dos projetos do Instituto Dona Neném e o fortalecimento de uma cultura diversa e inclusiva, na qual a BRZ se destaca pela forte presença feminina em posições de liderança.

Nosso compromisso vai além dos números: queremos transformar realidades por meio do acesso à moradia de qualidade e da promoção de oportunidades mais justas para a população. Mesmo com o impacto de efeitos extraordinários no resultado do ano, seguimos confiantes na robustez da operação, na qualidade do portfólio e na disciplina de alocação de capital. A combinação de landbank qualificado, produção em andamento, bom nível de repasses e reforço de governança contábil coloca a BRZ em posição favorável para capturar oportunidades e continuar gerando valor sustentável para clientes, colaboradores, parceiros e acionistas.

Relacionamento com auditores independentes

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, nossos auditores independentes prestaram serviços de auditoria no montante de R\$ 535 mil e serviços não relacionados à auditoria no valor de R\$ 80 mil. A política da Companhia para contratação de serviços de auditores independentes segue rigorosamente a garantia de que não ocorram conflitos de interesse e preserva a independência e a objetividade dos auditores.

BRZ Empreendimentos e Construções

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

1. Contexto Operacional

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. ("BRZ" ou "Companhia") é uma Sociedade Anônima de capital aberto, registrada na Comissão de Valores mobiliários (CVM), localizada na Av. Cel. Silva Telles, nº 1002, Campinas no Estado de São Paulo, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A Companhia possui seu negócio direcionado ao Programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV") do Governo Federal, compondo seu portfólio de vendas com apartamentos vendidos nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), e por Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") no curso normal dos negócios. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 14.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.2.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 23 de março de 2026.

As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas e por considerarem o resultado de equivalência patrimonial em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), controladora e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

3. Moeda funcional e de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e suas controladas. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e suas controladas e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente, exceto quando o impacto nos exercícios retrospectivos seja relevante nos saldos registrados.

4.1. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota explicativa 7.2 e 27: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo exercício fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 27: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 10: mensuração da perda estimada na realização de créditos.
- Nota explicativa 15: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 16: Definição de vida útil de ativo intangível.
- Nota explicativa 27: Mensuração do saldo de provisão para distratos.
- Nota explicativa 24: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 25: mensuração da provisão para garantia.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

4.3. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia e suas controladas requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros. A Companhia e suas controladas estabeleceram uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3 com reporte diretamente ao Diretor Financeiro.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos das normas CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas. Questões significativas de avaliação são reportadas para o Comitê de Auditoria da Companhia e suas controladas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia e suas controladas usam dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia e suas controladas reconhecem as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do exercício das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Se os dados usados para mensurar o valor justo de um ativo ou passivo caem em diferentes níveis da hierarquia do valor justo, então a mensuração do valor justo é categorizada em sua totalidade no mesmo nível da hierarquia do valor justo que o dado de nível mais baixo que é significativo para toda a medição.

5. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras, “títulos e valores mobiliários” e “instrumentos financeiros” mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O Custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

6. Base de consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

6.1. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta, ou tem direito sobre os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

6.2. Participação de não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

6.3. Investimento em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos em empresas controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, apurado de acordo com percentual de participação da Companhia controladora.

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e posteriormente ajustado para reconhecer a participação da Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com outra entidade da mesma Companhia e suas controladas, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia somente na extensão das participações que não sejam relacionadas à Companhia.

6.4. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

7. Políticas contábeis materiais

As práticas contábeis materiais descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

7.1 Mudanças nas políticas contábeis materiais

As normas listadas a seguir, válidas para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025, não afetaram materialmente as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas:

- CPC 02 (IAS 21): Critérios para avaliação de conversibilidade de moeda e determinação de taxas de câmbio.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

- CPC 48 e 40 (IFRS 9 e 7): Esclarecimentos sobre a classificação e liquidação de instrumentos financeiros.
- CBPS 01 e 02 (IFRS S1 e S2): Novas diretrizes para divulgação de informações de sustentabilidade e clima, em conformidade com o cronograma da Resolução CVM nº 193/23.

A Companhia e suas controladas não esperam adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

7.2 Reconhecimento da receita:

A Companhia e suas controladas adotaram o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à população de baixa e média renda, o cliente assina “instrumento particular de compra e venda” do imóvel ainda na planta com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima).

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente,

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de Mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição Financeira	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição Financeira	Comprador e Instituição Financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento pelo cliente, a Instituição Financeira poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do Contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: - Possuem substância comercial; - É provável o recebimento da contraprestação; - Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; - Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Vendas de unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

- i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Dessa forma, em consonância com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (*Percentage of Completion*) por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do segmento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas.

Nesse sentido, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia e suas controladas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

- ii. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- iii. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Venda de unidades concluídas

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. A Companhia e suas controladas reconhecem como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica "despesas antecipadas" e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. A Companhia e suas controladas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando:

- (i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;
- (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;
- (iii) o contrato possuir substância comercial; e,
- (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia e suas controladas tem o direito.

A Companhia e suas controladas celebram contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos "convencionais", os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

Receita por prestação de serviços

As receitas de prestação de serviços são representadas por atividades de administração de obras, sendo reconhecidas ao resultado da companhia ao longo do tempo de acordo com o método percentual de conclusão da obra "POC". O custo orçado utilizado para medir a evolução da obra é composto por gastos necessários para conclusão do serviço de administração da obra.

Distratos

A Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

7.3 Benefícios a empregados

(i) Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso a Companhia e suas controladas tenham uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando a Companhia e suas controladas não podem mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

7.4 Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Companhia e suas controladas compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

7.5 Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (ii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

7.6 Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

7.7 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia e suas controladas se tornarem parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia e suas controladas mudem o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia e suas controladas podem optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia e suas controladas podem designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros – Avaliação do modelo de negócios

A Companhia e suas controladas realizam avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;

- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia e suas controladas;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos exercícios anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para a baixa não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia e suas controladas. Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia e suas controladas consideram os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia e suas controladas consideram:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo;
- Os termos que limitam o acesso da Companhia e suas controladas à fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda na baixa é reconhecida no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. Na baixa, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda na baixa também é reconhecido no resultado.

(iii) Baixa

Ativos financeiros

A Companhia e suas controladas baixam um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia e suas controladas transferem os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

A Companhia e suas controladas não realizaram, em 2025 e 2024 transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

Passivos financeiros

A Companhia e suas controladas baixam um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia e suas controladas também baixam um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Na baixa de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

(iv) Compensação

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

7.8 Redução ao valor recuperável

(i) Ativos financeiros não derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

A Companhia e suas controladas reconhecem provisões para perda esperada de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- Investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e - ativos de contrato.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes por incorporação imobiliária e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia e suas controladas consideram informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*). Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9)

A Companhia e suas controladas entendem que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente para os casos onde já não há garantia de realização do ativo. A Companhia e suas controladas consideram um ativo financeiro como inadimplente quando:

- É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito a Companhia e suas controladas, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma);
- O ativo financeiro estiver vencido ou a vencer após a entrega das chaves;
- As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplimento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual a Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia e suas controladas de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia e suas controladas espera receber).

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Um ativo financeiro possui "problemas de recuperação" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Inadimplência (créditos vencidos há mais de 90 dias) após a entrega das chaves;
- Atraso superior a 30 dias;
- Dificuldades financeiras significativas do mutuário;

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Baixa

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Companhia e suas controladas não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte.

No caso de operações com clientes individuais, a Companhia e suas controladas adotam a seguinte política específica de baixa:

- o valor contábil bruto é baixado quando o ativo financeiro permanece vencido por 5 (cinco) anos, considerando, em especial, a ocorrência de prescrição;
- quando o imóvel do cliente, objeto de arrendamento pelo banco, é leilado.

A Companhia e suas controladas não esperam nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos à execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos da Companhia e suas controladas para a recuperação dos valores devidos.

(ii) Ativos não financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível - software. Em 2025 e 2024, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização.

7.9 Estoques

Terrenos

Os estoques de terrenos são compostos pelos custos de aquisição de terreno e gastos com projetos pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados. Os estoques de terrenos são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno ou projeto está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno ou projeto é classificado no ativo circulante. Caso contrário, é classificado no ativo não circulante.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Imóveis em construção

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido. Os custos compreendem os gastos com legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção, quando aplicável). Além disso, temos as operações de permuta calculadas pelo seu valor justo. Os terrenos podem ser adquiridos por meio de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente dos estoques, em contrapartida ao adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, a Companhia e suas controladas repassam aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de imóveis em construção, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

7.10 Imobilizado

Reconhecimento e mensuração

Estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia e suas controladas. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Quando partes significativas de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens separados (componentes principais) de imobilizado. Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pela Companhia e suas controladas.

Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que a Companhia e suas controladas obterão a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento. Terrenos não são depreciados.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado em 2025 e 2024 são as seguintes:

Categoria	Depreciação Anual
Imóveis	4%
Benfeitorias	20%
Máquinas e equipamentos	10%
Móveis e utensílios	10%
Veículos	20%
Computadores	20%
Direito de uso de aeronave	10%

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

As despesas com estande de vendas e apartamento modelo, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

7.11 Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do exercício, quando incorridos.

Gastos subsequentes

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

Amortização

A amortização é calculada utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, líquido de seus valores residuais estimados. A amortização é geralmente reconhecida no resultado. Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

7.12 Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia e suas controladas tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e suas controladas são parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

A Companhia e suas controladas constituem provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é limitado a 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

7.13 Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em "Outros resultados abrangentes", ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em "Outros resultados abrangentes" ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no exercício no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes - A Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada Companhia com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A BRZ apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real e ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 mil, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal;
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para todos os empreendimentos da BRZ. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004, que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e consequentemente ao RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS e programa de integração social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas (1% sobre as receitas brutas para os contratos elegíveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, conforme limite de renda estabelecido em lei). A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% para o RET (0,47% para o RET – PMCMV).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos ("impostos diferidos") são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no "CPC 32 / IAS 12 - Tributos sobre o Lucro", sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas - A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET e 0,53% no RET - PMCMV.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

7.14 Segmento operacional

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) / IFRS 8 Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

A prestação de serviços de construção não é gerenciada como segmento operacional distinto, sendo atividade complementar ao modelo de incorporação imobiliária.

Conforme CPC 47 (IFRS 15), a Companhia apresenta a desagregação da receita líquida de contratos com clientes, destacando a distribuição das operações por região geográfica, com a receita segregada por Estado onde o empreendimento está localizado, de forma a evidenciar a concentração das atividades, a relevância de cada mercado para a geração de resultados e a exposição da Companhia a diferentes praças.

7.15 Distribuição de dividendos

A Companhia e suas controladas reconhecem um passivo para pagamento de dividendos quando essa distribuição é autorizada e deixa de ser uma opção da companhia ou ainda quando previsto em Lei. Conforme a legislação societária vigente, uma distribuição é autorizada quando aprovada pelos acionistas e o montante correspondente é diretamente reconhecido no patrimônio líquido. A legislação societária estabelece ainda o requerimento de pagamento de um dividendo mínimo obrigatório, após efetuados os ajustes ao lucro auferido no exercício e destinação das reservas também previstas no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Distribuições sem desembolso de caixa são mensuradas ao valor justo dos ativos a serem distribuídos, sendo a mensuração ao valor justo reconhecida diretamente no patrimônio líquido. No momento da distribuição de ativos sem desembolso de caixa, eventual diferença entre o valor contábil do passivo e o valor contábil do ativo distribuído é reconhecida na demonstração do resultado.

7.16 Arrendamentos

No início de um contrato, a Companhia e suas controladas avaliam se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, a Companhia e suas controladas utilizam a definição de arrendamento no CPC 06(R2) / IFRS 16. Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia e suas controladas alocam a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Companhia e suas controladas optaram por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A Companhia e suas controladas reconhecem um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arredamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado de forma linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia e suas controladas. Geralmente, a Companhia e suas controladas usam sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

A Companhia e suas controladas determinam sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento, essa taxa é a média das taxas de apoio a produção, e faz alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Companhia e suas controladas alterarem sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

A Companhia e suas controladas apresentam ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de "arrendamento" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

A Companhia e suas controladas optaram por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo. A Companhia e suas controladas reconhecem

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

7.17 Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não têm incidência de encargos financeiros.

7.18 Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que sua liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução, sem qualquer ônus para a Companhia e suas controladas, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Estas condições abrangem, principalmente, a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

7.19 Provisão para distratos

A Companhia optou por estabelecer uma provisão para distratos, a ser calculada com base em uma análise do histórico de vendas e distratos dos últimos três anos. Após essa análise, determinou-se que um percentual de 9% em 2025 e 2024, é apropriado para o cálculo da provisão para distratos sobre os saldos referentes às vendas diretas aos clientes que ainda estão em aberto e cuja entrega das chaves ainda não ocorreu.

Ademais, a Companhia considerou a disposição normativa presente nos contratos de vendas, que permite a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente em caso de distrato, para determinar a possibilidade de reconhecer uma receita de distrato com base nesse percentual de retenção e nos recebimentos realizados.

7.20 Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia e suas controladas tem acesso nessa data. O valor justo de um passivo reflete o seu risco de descumprimento (non-performance).

Uma série de políticas contábeis e divulgações da Companhia e suas controladas requer a mensuração de valores justos, tanto para ativos e passivos financeiros como não financeiros. Quando disponível, a Companhia e suas controladas mensuram o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua. Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, a Companhia e suas controladas utilizam técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Se um ativo ou um passivo mensurado ao valor justo tiver um preço de compra e um preço de venda, a Companhia e suas controladas mensuram ativos com base em preços de compra e passivos com base em preços de venda.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida. Se a Companhia e suas controladas determinarem que o valor justo no reconhecimento inicial difere do preço da transação e o valor justo não é evidenciado nem por um preço cotado num mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico nem baseado numa técnica de avaliação para a qual quaisquer dados não observáveis são julgados como insignificantes em relação à mensuração, então o instrumento financeiro é mensurado inicialmente pelo valor justo ajustado para diferir a diferença entre o valor justo no reconhecimento inicial e o preço da transação. Posteriormente, essa diferença é reconhecida no resultado numa base adequada ao longo da vida do instrumento, ou até o momento em que a avaliação é totalmente suportada por dados de mercado observáveis ou a transação é encerrada, o que ocorrer primeiro.

7.21 Novas Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2026. A Companhia e suas controladas não adotaram as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

A- IFRS 18: Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a exercícios de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras. Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia e suas controladas ainda estão no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas da Companhia e suas controladas, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A Companhia e suas controladas também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como 'outros'.

B- Outras Normas Contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas iniciados após 1º de janeiro de 2026, tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo:

- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7)

7.22 Retificação de erros imateriais

Em processo contínuo de revisão e aprimoramento dos controles contábeis e operacionais, a Companhia identificou a necessidade de retificar saldos imateriais em exercícios anteriores.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

A Administração adotou as orientações emanadas pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e efetuou correções de erros identificados em exercícios anteriores. Tais correções são imateriais, tendo sido registradas entre as rubricas de “Receita líquida” e “Despesas comerciais” da Demonstração de Resultados, conforme descrito a seguir:

Demonstração do Resultado	31/12/2024					
	Consolidado			Controladora		
	Original	Ajustes	Retificado	Original	Ajustes	Retificado
Receita líquida	1.051.764	(17.635)	1.034.129	40.156	(288)	39.868
Resultado bruto	328.004	(17.635)	310.369	8.840	(288)	8.552
Despesas comerciais	(112.465)	17.635	(94.830)	(11.234)	288	(10.946)
Lucro Líquido do Exercício	113.594	-	113.594	110.766	-	110.766

Demonstração do Valor Adicionado	31/12/2024					
	Consolidado			Controladora		
	Original	Ajustes	Retificado	Original	Ajustes	Retificado
RECEITAS	1.116.392	(17.635)	1.098.757	53.720	(289)	53.431
Venda de Mercadorias, produtos e serviços	1.091.032	(17.635)	1.073.397	42.994	(288)	42.706
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(764.900)	17.635	(747.265)	(39.844)	288	(39.556)
Outras	(85.342)	17.635	(67.707)	(18.562)	288	(18.274)
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	369.858	-	369.858	207.360	-	207.360

Os ajustes realizados foram considerados imateriais pela Administração e não resultam em alterações relevantes em índices analisados pelos usuários das Demonstrações Financeiras Consolidadas. A Companhia não possui requerimentos contratuais de covenants cujos índices sejam mensurados com base nas rubricas impactadas pela correção de erro demonstrada nesta nota explicativa.

8. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Caixa	82	88	73	78
Bancos - conta movimento	82.062	99.977	2.427	4.433
Aplicações financeiras de liquidez imediata				
Poupança	821	2.085	821	172
Fundo de Investimento não restritos	91.044	269.285	2.788	111.048
Certificados de depósitos bancários (CDB)	160.659	81.320	155.582	27.911
Certificado de Depósito Interbancário (CDI)	2	1.240	2	1.240
	252.526	353.930	159.193	140.371
Total	334.670	453.995	161.693	144.883

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

São considerados como caixa e equivalentes de caixa os ativos financeiros que atendam, as premissas abaixo:

- Sejam mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos;
- Tenham conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa;
- Estejam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Estas aplicações financeiras possuem seus rendimentos atrelados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apresentando uma rentabilidade média 14,88% a.a. em 2025 (2024: 12,5% a.a.).

9. Títulos e Valores Mobiliários

A composição dos saldos de títulos e valores mobiliários possui aplicações em Certificados de Operações Estruturadas (COE), em títulos públicos e em debêntures, sendo os seguintes:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Certificado de Operações estruturadas (a)	103.710	95.895	103.710	95.895
Aplicações em títulos públicos (b)	14.145	13.554	14.145	13.554
Aplicações em Fundos de Investimento (c)	22.867	20.567	22.867	20.567
Aplicações em Debêntures (d)	9.171	8.692	9.171	8.692
Aplicações em Ações	184	217	184	217
Certificados de depósitos bancários (CDB) (e)	72.838	-	72.838	-
Total	222.915	138.925	222.915	138.925
Circulante	72.838	217	72.838	217
Não circulante	150.077	138.708	150.077	138.708
	222.915	138.925	222.915	138.925

(a) Os Certificados em Operações Estruturadas se referem a duas aplicações realizadas como garantia para a operação de empréstimo pactuada junto à XP Investimentos, com o resgate para agosto de 2027. A rentabilidade em 31 de dezembro de 2025 é de 7,53% a.a. (2024: 7,02% a.a.).

(b) Os investimentos da companhia em títulos públicos estão em grande parte concentrados em Letras Financeiras do Tesouro, cuja rentabilidade está 93% atrelada ao IPCA e o restante em pré-fixada. A rentabilidade proveniente dos referidos investimentos foi de 10,1% a.a. (2024: 10,6% a.a.).

(c) O Fundo de reserva está atrelado à captação das debêntures - CRI 306, o qual deve ser, minimamente, 10% do saldo devedor da respectiva operação, devendo ser mantido até a liquidação total da operação.

(d) A companhia possui duas aplicações em Debêntures no intuito de diversificar a rentabilidade de sua carteira de aplicações. Tais operações não possuem restrição e nenhum prazo de carência para resgate. Em 31 de dezembro 2025 a rentabilidade dos investimentos é de IPCA + 4,10% a.a. e 128% do CDI (2024: IPCA + 4,10% a.a. à IPCA + 7,21% a.a.). Tais aplicações apresentaram o rendimento de 8,7% a.a.

(e) O saldo aplicado em Certificado de Depósito Bancário (CDB) possui data de vencimento superior a 90 dias contados da data de aplicação.

Os critérios de classificação e indicação de nível de hierarquia de valor justo se encontram no quadro demonstrativo apresentado na Nota 32.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

10. Clientes por incorporação de imóveis

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo de clientes por incorporação de imóveis da Companhia e suas controladas é composto conforme segue:

		Consolidado		Controladora	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Clientes por incorporação de imóveis		268.768	217.197	18.656	24.823
Perda estimada na realização de créditos	10.3	(53.722)	(42.667)	(13.596)	(16.008)
Atualização monetária de parcela de clientes		31.527	32.153	7.700	10.692
Ajuste a valor presente - ativo		(4.867)	(4.794)	-	-
Contas a receber por prestação de serviços (a)		16.768	25.048	16.768	25.048
Provisão para distratos - ativo		(2.540)	(2.692)	-	-
Outras contas a receber		806	581	625	449
Total	10.1	256.740	224.826	30.153	45.004
Circulante		191.473	155.964	25.352	36.905
Não circulante		65.267	68.862	4.801	8.099
		256.740	224.826	30.153	45.004

(a) Referem-se a valores a receber por prestação de serviços de construção.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média anual utilizada para o exercício é de 9,46% (6,58% em 2024)

10.1. Aging List

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, os saldos de clientes por incorporação de imóveis e por venda de terreno refletem a totalidade da carteira contratual de recebíveis, apresentados sem os efeitos contábeis decorrentes do reconhecimento de receita pelo método da percentagem de conclusão (POC), e estão distribuídos nas seguintes faixas de vencimento:

A vencer	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Até 90 dias	283.889	178.126	17.422	26.021
de 91 a 180 dias	72.870	117.505	656	979
de 181 a 270 dias	70.006	84.227	639	913
de 271 a 360 dias	45.544	55.092	635	885
Acima de 360 dias	115.571	145.880	6.501	9.343
Total a vencer	587.880	580.830	25.853	38.141

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Vencidos	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Até 30 dias	3.891	4.399	169	342
de 31 a 60 dias	1.398	1.722	129	342
de 61 a 90 dias	1.259	1.330	128	216
de 91 a 120 dias	1.060	1.220	126	230
de 121 a 180 dias	1.902	2.147	250	390
Acima de 180 dias	26.140	24.832	8.650	10.088
Total vencido	35.650	35.650	9.452	11.608
Total a receber	623.530	616.480	35.305	49.749
Cientes por incorporação (NE 10)	268.768	217.197	18.656	24.823
Atualização monetária de parcela de clientes (NE 10)	16.768	25.047	16.768	25.048
Adiantamento de clientes (NE 19)	(14.152)	(29.051)	(119)	(122)
Receita de vendas a apropriar (NE 27.1)	352.146	403.287	-	-
	623.530	616.480	35.305	49.749

10.2. Fluxo de recebimentos

Os títulos a vencer possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Até 1 ano	472.309	434.950	19.353	28.798
Até 2 anos	64.190	104.832	2.986	3.532
Até 3 anos	30.979	24.059	1.928	1.987
Até 4 anos	15.098	11.479	1.231	1.321
Após 4 anos	5.304	5.510	355	2.503
Total	587.880	580.830	25.853	38.141

10.3. Riscos de crédito e de mercado, e perdas por redução ao valor recuperável

A exposição da Companhia e suas controladas a riscos de crédito e de mercado e perda estimada na realização de créditos relacionadas ao “Clientes por incorporação de imóveis” está divulgada na nota explicativa 32.1. Abaixo é apresentada a movimentação da perda estimada na realização de crédito:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	(42.667)	(39.970)	(16.008)	(18.206)
Adições	(28.202)	(19.855)	(2.884)	(1.239)
Recebimentos / Reversões	12.850	17.158	4.443	3.437
Baixas	4.297	-	853	-
Saldo final	(53.722)	(42.667)	(13.596)	(16.008)

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

11. Estoques

Representado, principalmente, pelo estoque de terrenos, imóveis concluídos e imóveis em construção conforme demonstrados a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Imóveis em construção (a)	200.075	123.950	-	-
Estoque de terrenos (b)	21.355	22.451	18.162	18.769
Imóveis concluídos (c)	1.175	459	109	233
Adiantamento a fornecedores	13.441	34.283	515	7.914
Encargos financeiros capitalizados	2.880	1.209	7	7
Provisão para distrato	2.617	1.652	-	-
Total	241.543	184.004	18.793	26.923
Circulante	229.171	180.989	9.614	23.312
Não circulante	12.372	3.015	9.179	3.611
	241.543	184.004	18.793	26.923

(a) Imóveis em construção: referem-se a empreendimentos que obtiveram o registro de incorporação, e iniciaram as vendas, porém esse montante está relacionado às unidades não vendidas.

(b) Estoques de terrenos: incluem os valores de terrenos adquiridos, somados os custos aplicados até a viabilização do projeto.

(c) Imóveis concluídos: unidades não vendidas, para empreendimentos onde a Companhia obteve o habite-se (entregues).

A Companhia e suas controladas possuem compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta física totaliza R\$27.141 (R\$53.917 em 31 de dezembro 2024) no consolidado (Nota 19).

Os estoques estão avaliados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O teste de valor realizável líquido dos estoques é realizado anualmente, com base nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras anuais. Para as demonstrações encerradas em 31 de dezembro de 2025, não foram identificadas perdas por redução ao valor realizável líquido dos estoques.

12. Outros créditos a receber

O saldo de outros créditos a receber é composto por:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Outros créditos a receber (a)	-	56.362	-	56.362
Créditos com partes relacionadas (NE 13.2)	-	44.421	-	-
Total	-	100.783	-	56.362
Circulante	-	44.421	-	-
Não Circulante	-	56.362	-	56.362
Total	-	100.783	-	56.362

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

a) Outros créditos a receber

Em 14 de julho de 2022, a BRZ realizou alienação da totalidade de suas cotas de duas de suas Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), que possuía 100% destes investimentos. A SPE MG 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 25.839 e a SPE MG 03 empreendimentos Imobiliários Ltda, foi vendida no valor de R\$ 30.523, totalizando o montante de R\$ 56.362, saldo de 31 de dezembro de 2024. Em 2025 ocorreram novas transações com acionistas, totalizando o montante de R\$ 70.126 em 30 de outubro de 2025. Este saldo foi liquidado pelos devedores em 31 de dezembro de 2025 através de compensação de dividendos intermediários conforme demonstrado na Nota 26.4.

13. Partes relacionadas

As transações entre partes relacionadas são realizadas sob termos e condições acordadas entre as partes.

13.1. Operações com pessoal-chave da administração:

A remuneração de pessoal-chave da Administração compreende:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Benefício de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	6.331	5.205
Honorários dos conselheiros	1.168	1.262
Outros benefícios	1.072	951
Total	8.571	7.418

A remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia inclui salários, benefícios e bônus quando há o atingimento de metas, uma vez que não remunera com benefícios não monetários ou contribuições para um plano de benefício definido pós-emprego do pessoal-chave da Administração.

Principais transações com o pessoal-chave da Administração

Os valores das transações e os saldos em aberto referentes às transações com pessoal-chave da Administração e entidades sobre as quais possuem controle e influência significativa está apresentado anteriormente. Os diretores da Companhia ou suas entidades relacionadas podem adquirir produtos do Companhia.

13.2. Outras transações com partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ativo				
Créditos junto a sócios de Empreendimentos (a)				
Créditos com sócios/SCPs	-	44.421	-	-
Créditos junto a sócios da Controladora				
Outros Créditos a Receber (NE 12)	-	56.362	-	56.362
Total ativo com partes relacionadas	-	100.783	-	56.362
Passivo				
Débitos com controladas				
Transferências de caixa das controladas	-	-	385.471	235.922
Total passivo com partes relacionadas	-	-	385.471	235.922

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

(a) Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

A Companhia e suas controladas realizaram, ao longo do exercício, operações com parceiros de empreendimentos — em sua maioria, acionistas não controladores das respectivas Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Essas operações, de caráter pontual, não envolveram remuneração, tampouco exigiram garantias ou geraram despesas/remuneração sobre os saldos credores ou devedores. A liquidação dessas operações ocorre geralmente, no encerramento da construção dos respectivos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2025 os montantes foram substancialmente liquidados.

14. Investimentos em controladas

A movimentação dos investimentos no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 está assim apresentada:

Controlada	Part. (%)	31.12.2024	Aportes	Dividendos/Amortizações	Outros	Lucros Distribuídos de SCPs	Ajuste de Participações societárias de SCPs (a)	Equivalência Patrimonial	31.12.2025
PORTAL SOLAR DAS TURQUESAS	100%	2.067	-	-	-	(1.082)	(1.004)	(36)	(55)
PORTAL CAMINHOS DO MAR	100%	1.247	-	-	-	403	(1.969)	(180)	(499)
PORTAL CAMINHO DAS PEDRAS	100%	5.644	-	-	-	(6.647)	123	(205)	(1.085)
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	1.106	-	-	-	1.276	(2.004)	(14)	364
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	10.129	-	-	5	(10.032)	767	(331)	538
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	7.257	-	-	(101)	(6.668)	1.846	(372)	1.962
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.246	-	-	-	(4.711)	676	113	324
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	100%	3.735	-	-	(32)	(1.164)	787	(74)	3.252
SCP'S OUTRAS 13		27.894	-	-	-	(6.129)	(17.311)	(1.595)	2.859
PORTAL MIRANTE DA COLINA	100%	(8.378)	-	-	-	-	-	(102)	(8.480)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(3.185)	-	-	238	-	-	(1.273)	(4.220)
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	(2.838)	-	-	141	-	-	(1.130)	(3.827)
PORTAL RECANTO DAS PEÔNIAS	100%	(2.514)	-	-	(5)	-	-	(1.272)	(3.791)
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	(2.758)	-	-	-	-	-	(863)	(3.621)
PORTAL VILA JARDIM	100%	(3.134)	-	-	-	-	-	(479)	(3.613)
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	(1.800)	-	-	-	-	-	(963)	(2.763)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	(1.115)	-	-	-	-	-	(1.374)	(2.489)
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	734	-	-	-	-	-	(1.629)	(895)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	3.654	-	-	-	-	-	(4.055)	(401)
PORTAL RECANTO DOS JEQUITIBAS	100%	(194)	-	-	-	-	-	(159)	(353)
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	(190)	-	-	-	-	-	182	(8)
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	3.339	-	-	-	-	-	1.216	4.555
PORTAL VILLA DAS BOUGAINVILLES	100%	-	1	-	-	-	-	4.937	4.938
PORTAL ESTÂNCIA DAS ÁGUAS	100%	4.524	-	-	-	-	-	206	4.730
PORTAL JARDIM DAS PETÚNIAS	100%	5.640	-	-	(139)	-	-	(629)	4.872
PORTAL TORRES DE ARIES	100%	-	1	-	-	-	-	5.790	5.791
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	4.516	-	-	54	-	-	790	5.360
PORTAL JARDINS DOS ARES	100%	-	1	-	-	-	-	5.777	5.778
PORTAL VISTA DE FLORENCA	100%	-	1	-	-	-	-	6.157	6.158
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	11.642	-	-	120	-	-	(5.216)	6.546
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	7.421	-	-	-	-	-	(555)	6.866
PORTAL JARDIM DE TAURUS	100%	-	1	-	-	-	-	7.911	7.912
PORTAL ENCANTOS DE FORLI	100%	(137)	-	-	-	-	-	7.101	6.964
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	7.286	-	-	-	-	-	(180)	7.106
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	10.139	-	-	-	-	-	(2.822)	7.317
PORTAL VALE DAS ESMERALDAS	100%	7.984	-	-	-	-	-	(571)	7.413

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Controlada	Part. (%)	31.12.2024	Aportes	Dividendos/Amortizações	Outros	Lucros Distribuídos de SCPs	Ajuste de Participações societárias de SCPs (a)	Equivalência Patrimonial	31.12.2025
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	14.433	-	-	-	-	-	(6.851)	7.582
PORTAL VALE DAS NASCENTES	100%	7.744	-	-	-	-	-	(29)	7.715
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	8.732	-	-	-	-	-	(851)	7.881
PORTAL QUINTA DOS PINHEIROS	100%	8.816	-	-	-	-	-	(295)	8.521
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	8.711	-	-	323	-	-	(22)	9.012
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	823	-	-	-	-	-	8.875	9.698
PORTAL JARDIM DAS ANGÉLICAS	100%	10.195	-	-	-	-	-	(476)	9.719
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	10.302	-	-	110	-	-	294	10.706
PORTAL MICHELANGELO	100%	8.207	-	-	-	-	-	2.944	11.151
PORTAL VILA DAS FLORES	100%	11.082	-	-	-	-	-	16	11.098
PORTAL VILA DOS MARES	100%	9.809	-	-	-	-	-	2.288	12.097
PORTAL ENCANTOS DE VENEZA	100%	1	1	-	-	-	-	12.352	12.354
PORTAL TORRES DE NOVARA	100%	734	-	-	-	-	-	11.976	12.710
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	11.715	-	-	289	-	-	757	12.761
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	13.842	-	-	-	-	-	(665)	13.177
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.612	-	-	-	-	-	914	13.526
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	13.881	-	-	-	-	-	(41)	13.840
PORTAL ALTOS DE AQUARIUS	100%	2.305	-	-	-	-	-	12.046	14.351
PORTAL GIARDINI DI FIRENZE	100%	792	1	-	-	-	-	14.834	15.627
PORTAL RECANTOS DE RIMINI	100%	2.710	-	-	-	-	-	12.907	15.617
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	16.590	-	-	-	-	-	158	16.748
PORTAL ENCANTO DAS CORES	100%	-	1	-	-	-	-	17.961	17.962
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	15.025	-	-	-	-	-	2.986	18.011
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	19.372	-	-	-	-	-	(1.227)	18.145
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	19.364	-	-	-	-	-	(443)	18.921
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	12.119	-	-	12	-	-	7.047	19.178
PORTAL VALE DO SOL	100%	1.345	-	-	-	-	-	18.644	19.989
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	11.805	-	-	67	-	-	10.393	22.265
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	23.772	-	-	-	-	-	(179)	23.593
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	22.465	-	-	63	-	-	355	22.883
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	18.650	-	-	66	-	-	6.369	25.085
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	12.878	-	-	-	-	-	17.616	30.494
PORTAL TORRES DE SENNA	100%	5.927	-	-	-	-	-	26.862	32.789
SPE'S OUTRAS 16		34.045	6	-	131	-	-	4.131	38.313
Total		474.764	14	-	1.342	(34.754)	(18.089)	195.747	619.024
Investimentos		501.903							655.124
Passivo a descoberto - investimentos		(27.139)							(36.100)
Total		474.764							619.024

(a) Em 30 de setembro de 2025, formalizou-se através de Termos de distrato, a aquisição de 100% da participação da maioria dessas sociedades, resultando na baixa da participação dos acionistas não controladores dessas sociedades no montante de R\$ 21.122 mil nas demonstrações financeiras consolidadas. Adicionalmente os termos de distrato previam quitação plena dos saldos a receber e ou a pagar entre os acionistas das referidas SCPs, o que gerou uma perda de R\$ 18.089 reconhecida no resultado na rubrica de outras despesas. Em 31 de dezembro de 2025, o resultado dessas SCPs nas quais ainda existem sócios minoritários foi um prejuízo de R\$ 115 (lucro de R\$ 2.828 em 31 de dezembro de 2024).

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Controlada	Part. (%)	31.12.2023	Aportes	Dividendos/ Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2024
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	1.146	-	-	(39)	1.107
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	9.760	-	-	376	10.136
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	7.184	-	-	88	7.271
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	4.289	-	-	(37)	4.252
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	15.673	-	(12.357)	458	3.772
SCP'S OUTRAS 16		35.457	-	-	1.413	36.870
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	32	-	-	4.689	4.721
PORTAL CAMINHOS DE CÔRDOBA	100%	(2.982)	-	-	225	(2.757)
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	1.324	-	-	(2.440)	(1.116)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	1.029	-	-	2.625	3.654
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	833	-	-	5.263	6.096
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	2.566	-	-	6.165	8.732
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	9.643	-	-	1.999	11.642
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	(915)	-	-	(885)	(1.800)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	(1.678)	-	-	(1.509)	(3.187)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	12.363	-	-	249	12.612
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	(963)	-	-	773	(190)
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	7.269	-	-	18	7.287
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	19.440	-	-	(76)	19.364
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	3.320	-	-	889	4.208
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	7.589	-	-	(169)	7.420
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	10.954	-	-	(2.242)	8.712
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	14.387	-	-	(507)	13.881
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	12.210	-	-	(1.909)	10.302
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	4.133	-	-	(6.971)	(2.838)
PORTAL VILA DA SERRA	100%	4.032	-	-	101	4.133
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	13.998	-	-	5.375	19.373
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	9.577	-	-	4.856	14.433
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	12.661	-	-	3.929	16.590
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	9.918	-	-	3.924	13.842
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	3.623	-	-	2.539	6.161
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	(140)	-	-	874	734
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	2.183	-	-	12.842	15.025
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	6.889	-	-	15.576	22.465
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	235	-	-	11.884	12.118
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	5.392	-	-	18.379	23.771
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	2.757	-	-	7.382	10.139
PORTAL MICHELANGELO	100%	-	1	-	8.206	8.207
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	1.325	-	-	10.390	11.715
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	2.151	-	-	9.653	11.804
PORTAL RECANTOS DE RIMINI	100%	-	1	-	2.709	2.710
PORTAL TORRES DE NOVARA	100%	-	1	-	733	734
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	1.746	-	-	16.903	18.649
PORTAL ENCANTOS DE VENEZA	100%	-	1	-	-	1
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	-	1	-	12.878	12.879
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	900	-	-	2.438	3.338
PORTAL RECANTO DOS JEQUITIBAS	100%	-	1	-	(195)	(194)
PORTAL VILA DOS MARES	100%	-	1	-	9.809	9.810
PORTAL VALE DO SOL	100%	-	1	-	1.344	1.345
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	-	1	-	823	824
PORTAL ENCANTOS DE FORLI	100%	-	1	-	(138)	(137)
PORTAL GIARDINI DI FIRENZE	100%	-	-	-	792	792
PORTAL ALTOS DE AQUARIUS	100%	-	1	-	2.304	2.305
PORTAL TORRES DE SENNA	100%	-	1	-	5.926	5.927
SCP'S OUTRAS 16		55.771	-	-	(652)	55.120
Total		307.081	12	(12.357)	180.030	474.764
Investimentos						501.903
Passivo a descoberto - investimentos						(27.139)
Total						474.764

Estão sendo apresentados os saldos de investimento mais relevantes, os demais estão sendo apresentados de forma unificada nas linhas de SCPs Outras 13 e SPE's Outras 16 em 2025 e SCPs Outras 16 e SPE's Outras 16 em 2024, os quais todos tem 100% de participação societária.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Abaixo os saldos patrimoniais e de resultado das controladas:

Saldos em 31/12/2025		Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	279	132	(56)	34	433	(95)	(17)
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	320	279	(83)	40	640	(217)	(395)
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	1.886	598	21	128	2.336	35	(442)
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	163	369	93	55	384	-	133
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	100%	3.253	1.587	1.450	138	3.251	411	(113)
SCP'S OUTRAS 18		1.870	1.041	808	863	1.258	(1.229)	(1.852)
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	3.243	1.740	8.392	213	(3.620)	221	(862)
PORTAL RECANTO DOS SÁBIAS	100%	9.218	2.162	13.671	196	(2.489)	329	(1.374)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	16.212	2.741	19.202	152	(402)	5.283	(4.056)
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	7.351	1.416	4.618	321	3.828	3.397	(2.268)
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	11.904	1.286	5.060	249	7.880	314	(852)
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	31.842	1.284	26.238	342	6.547	1.398	(5.215)
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	2.810	654	6.150	78	(2.763)	(178)	(963)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	22.930	738	27.685	201	(4.219)	137	(1.270)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	22.455	338	9.221	45	13.525	(1.213)	913
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	6.404	807	7.116	103	(9)	399	181
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	7.927	32	687	164	7.105	82	(181)
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	25.340	26	6.442	3	18.922	105	(442)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	16.131	252	12.389	64	3.929	7	(279)
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	16.668	218	9.944	77	6.865	209	(556)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	11.187	160	2.303	31	9.011	213	(23)
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	19.305	194	5.642	18	13.840	330	(41)
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	17.967	542	7.712	89	10.707	1.216	295
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	22.208	548	26.374	210	(3.828)	274	(1.131)
PORTAL VILA DA SERRA	100%	8.753	288	4.746	34	4.261	194	75
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	31.249	595	13.299	400	18.143	454	(1.229)
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	20.555	577	13.516	35	7.581	1.607	(6.852)
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	33.837	1.354	18.313	131	16.749	3.678	159
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	27.697	364	14.839	43	13.178	335	(664)
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	23.279	1.764	21.118	167	3.760	6.522	(2.517)
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	3.874	719	5.477	11	(896)	8.135	(1.630)
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	22.416	1.852	6.014	243	18.010	11.202	2.985
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	45.296	1.107	23.468	52	22.882	23.187	355
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	27.753	2.072	9.969	680	19.177	28.445	7.047
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	31.888	3.347	10.164	1.480	23.594	26.223	(178)
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	17.641	1.490	11.662	151	7.318	8.146	(2.821)
PORTAL MICHELANGELO	100%	29.224	386	16.964	1.496	11.153	46.915	2.946
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	15.089	536	2.636	228	12.760	11.931	757
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	31.169	1.972	10.804	70	22.266	42.864	10.395
PORTAL RECANTOS DE RIMINI	100%	33.056	299	17.279	460	15.617	46.910	12.907
PORTAL PARQUE DE MONZA	100%	13.384	1	8.148	3.963	1.274	3.825	1.273
PORTAL TORRES DE NOVARA	100%	38.991	708	25.937	1.054	12.711	49.912	11.977
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	31.398	3.792	9.890	215	25.087	25.464	6.372
PORTAL ENCANTOS DE VENEZA	100%	47.686	537	29.746	6.121	12.353	37.576	12.351
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	35.823	2.551	7.007	872	30.495	54.903	17.617
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	23.989	988	19.194	1.228	4.555	34.408	1.216
PORTAL RECANTO DOS JEQUITIBAS	100%	48	3.192	395	3.199	(353)	-	(159)
PORTAL VILA DOS MARES	100%	19.748	1.435	7.781	1.305	12.099	34.106	2.290

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Saldos em 31/12/2025		Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL VALE DO SOL	100%	47.781	3.453	30.258	986	19.988	64.934	18.643
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	43.038	343	32.145	1.538	9.699	47.956	8.876
PORTAL ENCANTOS DE FORLI	100%	28.468	2.168	22.314	1.359	6.962	37.317	7.100
PORTAL GIARDINI DI FIRENZE	100%	49.638	1.051	33.738	1.323	15.625	47.794	14.833
PORTAL VILLA DAS BOUGAINVILLES	100%	19.104	125	9.569	4.722	4.938	15.047	4.937
PORTAL ALTOS DE AQUARIUS	100%	41.172	251	26.118	954	14.351	52.290	12.046
PORTAL TORRES DE SENNA	100%	44.340	9.229	19.266	1.511	32.789	74.063	26.862
PORTAL ENCANTO DAS CORES	100%	41.304	2.071	24.498	915	17.962	53.957	17.961
PORTAL VISTA DE FLORENCA	100%	26.823	1.958	17.626	4.996	6.157	26.093	6.156
PORTAL TORRES DE ARIES	100%	22.943	514	14.303	3.363	5.790	18.200	5.789
PORTAL JARDIM DE TAURUS	100%	48.772	477	40.809	530	7.910	36.501	7.909
PORTAL JARDINS DOS ARES	100%	25.828	233	19.424	859	5.778	34.829	5.777
PORTAL JARDIM DE ANTARES	100%	12.407	3	6.705	3.160	2.544	4.179	2.543
PORTAL JARDINS DE ORION	100%	15.663	7	10.391	990	4.293	18.259	4.292
PORTAL TORRES DE MILÃO	100%	34.089	1.790	22.342	10.990	2.546	7.641	2.545
SPE'S OUTRAS 19		132.975	13.271	92.708	1.902	17.828	43.595	(5.306)
Total		1.527.061	87.372	927.516	67.276	619.655	1.091.523	195.747

Saldos em 31/12/2024		Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL TULIPAS DO CAMPO	84%	2.941	391	1.782	26	1.525	7	(47)
PORTAL RECANTO DAS PÉTALAS	84%	12.242	387	264	-	12.365	85	448
PORTAL RECANTO DOS GIRASSÓIS	84%	9.684	4.003	1.847	20	11.820	43	104
PORTAL JARDIM DAS QUARESMEIRAS	84%	6.340	981	1.083	362	5.876	(106)	(44)
PORTAL VALE DAS PÉROLAS	70%	8.317	(37)	3.103	221	4.957	(98)	653
SCP'S OUTRAS 16		78.794	2.001	25.487	2.060	53.248	(46)	2.466
PORTAL CAMPO DAS ARARINHAS	100%	26.997	511	22.011	822	4.674	28.626	4.689
PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA	100%	5.090	634	8.685	97	(3.058)	161	225
PORTAL RECANTO DOS SABIAS	100%	11.587	136	13.162	146	(1.586)	8.467	(2.440)
PORTAL SOLAR DOS CANARIOS	100%	25.610	285	21.360	960	3.575	41.189	2.625
PORTAL ALVORADA DAS GARÇAS	100%	14.732	60	8.081	679	6.032	28.343	5.263
PORTAL ALTO DAS OLIVEIRAS	100%	16.197	138	7.428	258	8.650	23.196	6.165
PORTAL JARDIM DAS GARDENIAS	100%	36.576	400	24.046	1.241	11.689	32.868	1.999
PORTAL JARDIM DO BEIJA-FLOR	100%	3.591	643	5.979	57	(1.802)	7	(885)
PORTAL PARQUE DE SEVILHA	100%	25.530	47	28.166	459	(3.048)	20.227	(1.509)
PORTAL VILA DOS FLAMINGOS	100%	22.811	102	10.396	(5)	12.522	64	249
PORTAL SOLAR DOS BEM-TE-VIS	100%	7.353	48	7.349	450	(398)	61	773
PORTAL VILA DAS HADASSAS SPE LTDA	100%	8.091	(63)	506	308	7.214	(13)	18
PORTAL DAS ZINIAS SPE LTDA	100%	25.927	(191)	6.411	204	19.120	57	(76)
PORTAL TERRAS DE CARRARA SPE LTDA	100%	16.855	(70)	12.529	188	4.068	239	889
PORTAL QUINTA DOS EUCALIPTOS	100%	19.451	30	12.194	31	7.256	3.327	(169)
PORTAL ENCANTOS DE BOLONHA	100%	14.672	126	5.838	46	8.913	301	(2.242)
PORTAL RECANTO DAS ROSAS	100%	19.964	(45)	5.882	258	13.779	4.097	(507)
PORTAL JARDINS DE GILLY	100%	17.472	307	7.259	258	10.262	7.709	(1.909)

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Saldos em 31/12/2024		Balanco Patrimonial					Demonstração de Resultado	
		Ativo		Passivo			Resultado	
Empreendimento	Part. (%)	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Receitas	Resultado
PORTAL ESTÂNCIA DOS BENTOS	100%	24.344	(77)	26.667	390	(2.790)	13.810	(6.971)
PORTAL VILA DA SERRA	100%	10.272	106	6.258	9	4.111	8.597	101
PORTAL MONTANHAS DE SALERNO	100%	35.047	446	16.231	78	19.185	21.828	5.375
PORTAL ENCANTOS DE PARMA	100%	28.016	349	13.097	908	14.361	33.579	4.856
PORTAL BEGONIAS DO CAMPO	100%	41.219	255	23.791	1.291	16.393	34.122	3.929
PORTAL RECANTO DAS FLORES	100%	28.530	369	14.499	743	13.656	28.644	3.924
PORTAL ENCANTOS DE NÁPOLES	100%	26.492	99	19.147	1.229	6.215	54.923	2.539
PORTAL VILA DE PALERMO	100%	7.511	323	6.870	248	716	11.714	874
PORTAL JARDINS DE TURIM	100%	30.521	237	14.368	1.420	14.970	48.596	12.842
PORTAL TORRES DE MÓDENA	100%	44.213	183	21.410	882	22.104	57.915	15.576
PORTAL TERRAS DE PORTINARI	100%	42.035	170	29.114	1.051	12.041	43.374	11.884
PORTAL VILA DOS VENTOS	100%	37.530	327	12.563	1.660	23.634	75.801	18.379
PORTAL RECANTOS DE LUGANO	100%	23.022	273	12.401	822	10.072	38.033	7.382
PORTAL MICHELANGELO	100%	33.514	171	24.938	572	8.174	32.043	8.206
PORTAL JARDINS DE MONET	100%	23.560	137	11.021	750	11.927	34.592	10.390
PORTAL TERRAS DE RAVENNA	100%	51.782	245	39.359	820	11.849	41.788	9.653
PORTAL RECANTOS DE RIMINI	100%	20.741	331	17.791	578	2.704	12.927	2.709
PORTAL TORRES DE NOVARA	100%	18.521	374	17.006	1.155	733	6.472	733
PORTAL ENCANTOS DE TOSCANA	100%	47.353	17	27.772	917	18.681	50.879	16.903
PORTAL ENCANTOS DE VENEZA	100%	2	-	1	-	1	-	-
PORTAL ENCANTOS DE CAPRI	100%	37.166	48	23.701	691	12.821	37.439	12.877
PORTAL CASTELOS DE BRÉSCIA	100%	21.641	117	17.735	771	3.252	30.360	2.437
PORTAL RECANTO DOS JEQUITIBAS	100%	3.758	-	3.620	332	(194)	-	(195)
PORTAL VILA DOS MARES	100%	25.508	317	15.273	813	9.740	39.375	9.809
PORTAL VALE DO SOL	100%	26.292	111	24.228	852	1.323	10.599	1.344
PORTAL MURALHAS DE TARANTO	100%	18.989	(21)	17.800	366	802	13.928	823
PORTAL ENCANTOS DE FORLI	100%	6.281	647	6.530	535	(137)	3.530	(138)
PORTAL GIARDINI DI FIRENZE	100%	12.678	-	8.626	3.259	792	2.788	792
PORTAL ALTOS DE AQUARIUS	100%	13.292	112	10.857	242	2.305	5.956	2.304
PORTAL TORRES DE SENNA	100%	28.894	254	22.720	541	5.890	18.870	5.926
SPE'S OUTRAS 16		129.861	4.842	78.169	2.735	53.793	318	(643)
Total		1.335.409	21.586	824.411	35.806	496.777	1.011.611	181.357

Estão sendo apresentados os saldos de investimentos mais relevantes, os demais estão sendo apresentados de forma unificada nas linhas de SCPs Outras 18 e SPE’s Outras 19 em 2025 e SCPs Outras 16 e SPE’s Outras 16 em 2024, os quais a Companhia tem 100% de participação societária.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

15. Imobilizado

Consolidado	Taxa anual	31.12.2024	Adições	Transferências / Reclassificações	Baixas	31.12.2025
Custo						
Imóveis		-	4.167	74	-	4.241
Móveis e utensílios		2.062	36	-	(22)	2.076
Máquinas e equipamentos		1.728	-	-	(12)	1.716
Benfeitorias		2.137	306	(74)	-	2.369
Veículos		183	-	-	-	183
Computadores		2.256	444	-	(5)	2.695
Estande de vendas e Apartamento modelo		15.093	-	13.217	(1.694)	26.616
Estandes em construção		9.738	13.857	(13.217)	(8.994)	1.384
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		7.913	4.477	-	(1.866)	10.541
Total custo		41.110	23.287	-	(12.593)	51.821
Depreciação acumulada						
Imóveis	4%	-	(170)	-	-	(170)
Móveis e utensílios	10%	(935)	(200)	-	20	(1.115)
Máquinas e equipamentos	10%	(889)	(147)	-	12	(1.024)
Benfeitorias	20%	(1.081)	(355)	-	-	(1.435)
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)
Computadores	20%	(2.217)	(59)	-	9	(2.267)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.287)	(7.562)	-	2.314	(9.538)
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(3.117)	(2.789)	(19)	1.497	(4.428)
Total depreciação acumulada		(12.709)	(11.282)	(19)	3.852	(20.160)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		28.401	12.005	(19)	(8.741)	31.661

Consolidado	Taxa anual	31.12.2023	Adições	Transferências / Reclassificações	Baixas	31.12.2024
Custo						
Imóveis		-	-	-	-	-
Móveis e utensílios		2.050	12	-	-	2.062
Máquinas e equipamentos		1.728	-	-	-	1.728
Benfeitorias		2.063	74	-	-	2.137
Veículos		183	-	-	-	183
Computadores		2.256	-	-	-	2.256
Estande de vendas e Apartamento modelo		10.093	356	4.645	(1)	15.093
Estandes em construção		3.899	11.158	(4.645)	(674)	9.738
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		974	7.993	-	(1.054)	7.913
Total custo		23.246	19.594	-	(1.729)	41.110
Depreciação acumulada						
Imóveis	4%	-	-	-	-	-
Móveis e utensílios	10%	(730)	(205)	-	-	(935)
Máquinas e equipamentos	10%	(734)	(155)	-	-	(889)
Benfeitorias	20%	(754)	(327)	-	-	(1.081)
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)
Computadores	20%	(1.855)	(362)	-	-	(2.217)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(3.390)	(897)	-	-	(4.287)
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(454)	(2.663)	-	-	(3.117)
Total depreciação acumulada		(8.100)	(4.609)	-	-	(12.709)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		15.146	14.984	-	(1.729)	28.401

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Controladora	Taxa anual	31.12.2024	Adições	Transferências / Reclassificações	Baixas	31.12.2025
Custo						
Imóveis		-	4.167	74	-	4.241
Móveis e utensílios		1.916	36	12	-	1.964
Máquinas e equipamentos		1.509	-	-	-	1.509
Benfeitorias		2.137	306	(74)	-	2.369
Veículos		194	-	(12)	-	182
Computadores		2.199	452	-	-	2.651
Estande de vendas e Apartamento modelo		14.559	-	1.950	(1.478)	15.031
Estandes em construção		7.742	4.470	(1.950)	(8.883)	1.379
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		5.527	1.684	-	(899)	6.312
Total custo		35.783	11.115	-	(11.260)	35.637
Depreciação acumulada						
Imóveis	4%	-	(170)	-	-	(170)
Móveis e utensílios	10%	(852)	(186)	-	-	(1.038)
Máquinas e equipamentos	10%	(789)	(124)	-	-	(913)
Benfeitorias	20%	(1.081)	(355)	-	-	(1.436)
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)
Computadores	20%	(2.173)	(17)	(32)	-	(2.224)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(4.060)	(1.027)	(4.444)	2.229	(7.305)
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(2.068)	(1.093)	(246)	419	(2.982)
Total depreciação acumulada		(11.206)	(2.972)	(4.722)	2.648	(16.251)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		24.577	8.143	(4.722)	(8.612)	19.386

Controladora	Taxa anual	31.12.2023	Adições	Transferências / Reclassificações	Baixas	31.12.2024
Custo						
Imóveis		-	-	-	-	-
Móveis e utensílios		1.916	-	-	-	1.916
Máquinas e equipamentos		1.509	-	-	-	1.509
Benfeitorias		2.063	74	-	-	2.137
Veículos		182	12	-	-	194
Computadores		2.199	-	-	-	2.199
Estande de vendas e Apartamento modelo		10.066	-	4.494	(1)	14.559
Estandes em construção		3.791	8.947	(4.996)	-	7.742
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		542	5.290	502	(807)	5.527
Total custo		22.268	14.323	-	(808)	35.783
Depreciação acumulada						
Imóveis	4%	-	-	-	-	-
Móveis e utensílios	10%	(679)	(173)	-	-	(852)
Máquinas e equipamentos	10%	(665)	(124)	-	-	(789)
Benfeitorias	20%	(755)	(326)	-	-	(1.081)
Veículos	20%	(183)	-	-	-	(183)
Computadores	20%	(1.819)	(354)	-	-	(2.173)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33%	(3.214)	(846)	-	-	(4.060)
Direito de uso Arrendamentos (15.1)		(304)	(1.764)	-	-	(2.068)
Total depreciação acumulada		(7.619)	(3.587)	-	-	(11.206)
TOTAL DO IMOBILIZADO LÍQUIDO		14.649	10.736	-	(808)	24.577

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração da Companhia revisou e concluiu que não havia indicação de necessidade de constituição de provisão para redução ao valor recuperável de ativos, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

15.1. Direito de uso de Arrendamentos

A Companhia mantém contratos de arrendamento relacionados à utilização de imóveis e outras estruturas necessárias ao desenvolvimento de suas atividades operacionais e administrativas. Esses contratos são firmados para viabilizar a execução de suas operações ao longo do ciclo dos empreendimentos e da estrutura corporativa, sendo reconhecidos conforme o CPC 06 (R2) – Arrendamentos, mediante o registro do direito de uso do ativo correspondente e do respectivo passivo de arrendamento, pelo prazo contratual aplicável.

Direito de uso (a)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	4.800	520	3.459	238
Adições de direito de uso	4.477	7.993	1.684	5.290
Baixas de direito de uso	(1.866)	(1.054)	(899)	(807)
Amortização	(2.789)	(2.663)	(1.093)	(1.764)
Transferência / Reclassificação	(6)	4	(246)	502
Baixa de amortização	1.497	-	419	-
Saldo Ativo de Arrendamento	6.113	4.800	3.324	3.459

Passivo de arrendamento (b)

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	5.217	529	3.880	243
Adições de passivo de arrendamento	4.477	7.315	1.684	5.841
Baixas de passivo de arrendamento	(440)	-	(337)	-
AVP apropriado	438	-	153	-
Pagamento de arrendamento	(3.076)	(2.627)	(1.606)	(2.204)
Saldo do Passivo de Arrendamento	6.616	5.217	3.774	3.880

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Circulante	2.864	2.745	1.488	1.996
Não Circulante	3.752	2.472	2.286	1.884
Total	6.616	5.217	3.774	3.880

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Vencimento das prestações	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Em 1 ano	2.864	2.745	1.488	1.996
De 1 a 2 anos	2.516	2.386	1.386	1.883
De 2 a 3 anos	1.135	42	799	1
De 3 a 5 anos	101	44	101	-
Total	6.616	5.217	3.774	3.880

A Companhia calculou a sua taxa de desconto com base na taxa de juros observada no mercado. Os contratos não possuem índices de atualizações.

Prazo dos Contratos	Taxa % a.a.
Até 3 anos	8,00%

Tendo em vista os regimes de tributação pelo qual as incorporadoras estão vinculadas, os quais não admitem a apropriação de créditos de PIS e COFINS, a serem calculados sobre a depreciação do direito de uso de ativos arrendados, para fins do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2019, os créditos passíveis de aproveitamento para as demais entidades são imateriais para divulgação.

16. Intangível

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2024	Adições	Transferências / Reclassificações	Baixas	31.12.2025
Custo						
Licença de Uso Software (a)		18.258	-		-	18.258
Projeto ERP		-	6.077		-	6.077
Outros Intangíveis		-	583		-	583
Total custo		18.258	6.660	-	-	24.918
Amortização acumulada						
(-) Licença de Uso Software	20%	(8.571)	(3.227)		(8)	(11.806)
Total de amortização acumulada		(8.571)	(3.227)	-	(8)	(11.806)
Total do intangível líquido		9.687	3.433	-	(8)	13.112

Consolidado e Controladora	Taxa anual	31.12.2023	Adições	Transferências / Reclassificações	Baixas	31.12.2024
Custo						
Licença de Uso Software (a)		15.885	2.373	-	-	18.258
Total custo		15.885	2.373	-	-	18.258
Amortização acumulada						
(-) Licença de Uso Software	20%	(5.327)	(3.244)	-	-	(8.571)
Total de amortização acumulada		(5.327)	(3.244)	-	-	(8.571)
Total do intangível líquido		10.558	(871)	-	-	9.687

(a) Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano). A Companhia e suas controladas praticam, para os ativos intangíveis com vida definida, amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados, no mínimo, ao final de cada exercício social.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

17. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como se segue:

Consolidado	Moeda	31.12.2025			31.12.2024
		Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	-	-	-	113.687
Debêntures - CRI 306	R\$	33.333	166.806	200.139	200.120
Debêntures - CRI 529	R\$	-	200.849	200.849	
(-) custo de captação	R\$	(2.698)	(9.471)	(12.169)	(4.144)
Total de debêntures		30.635	358.184	388.819	309.663
Financiamento à produção	R\$	198.229	-	198.229	229.506
Empréstimos	R\$	-	127.537	127.537	111.175
Total de empréstimos e financiamentos		198.229	127.537	325.766	340.681
Total		228.864	485.721	714.585	650.344

As principais características das debêntures, sendo a taxa e o vencimento, estão na nota 17.1.

Controladora	Moeda	31.12.2025			31.12.2024
		Circulante	Não Circulante	Total	
Debêntures - 341ª Emissão	R\$	-	-	-	113.687
Debêntures - CRI 306	R\$	33.333	166.806	200.139	200.120
Debêntures - CRI 529	R\$	-	200.849	200.849	
(-) custo de captação		(2.698)	(9.471)	(12.169)	(4.144)
Total de debêntures		30.635	358.184	388.819	309.663
Empréstimos	R\$	-	127.537	127.537	111.175
Total de empréstimos e financiamentos		-	127.537	127.537	111.175
Total		30.635	485.721	516.356	420.838

As principais características das debêntures, sendo a taxa e o vencimento, estão na nota 17.1.

A movimentação dos empréstimos, financiamento e debêntures é como segue:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	650.344	488.386	420.838	314.370
Captações	485.721	532.792	200.000	200.000
Custo na captação de recursos	(9.233)	(2.827)	(9.232)	(2.827)
Encargos financeiros provisionados	73.614	52.663	51.365	33.213
Amortização do Custo na captação de recursos	1.526	2.527	1.526	2.504
Pagamento de principal	(427.366)	(384.340)	(114.048)	(108.289)
Pagamento de encargos financeiros	(60.021)	(38.857)	(34.093)	(18.133)
Saldo final	714.585	650.344	516.356	420.838

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
12 Meses	228.864	342.138	30.635	112.632
13 a 24 Meses	63.967	7.781	63.967	7.781
25 a 36 Meses	127.537	111.175	127.537	111.175
37 a 48 Meses	294.217	189.250	294.217	189.250
Total	714.585	650.344	516.356	420.838

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Os encargos referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures, bem como a amortização do custo de captação, estão distribuídos da seguinte forma:

	Nota	Consolidado		Controladora	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Custos com Encargos Financeiros	28	18.344	16.320	1	-
Despesas Financeiras	29	55.266	37.661	52.891	37.558
Estoques de encargos financeiros - capitalizados	11	2.880	1.209	7	7
Total de alocação dos encargos financeiros		76.490	55.190	52.899	37.565

17.1. Debêntures

As principais características das debêntures da Companhia são como se segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de Juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Debênture - 306ª Emissão	Sênior	120.000	Iniciado em 03/07/2024	29/07/2026 a 27/06/2029	Mensal	27.06.2029	CDI + 2,4%	CDI + 2,4%
Debênture - 306ª Emissão	Subordinada	80.000	Iniciado em 03/07/2024	29/07/2026 a 27/06/2029	Mensal	27.06.2029	CDI + 5%	CDI + 5%
Debênture - 529ª Emissão	Série 1	118.506	Iniciado em 19/12/2025	15.12.2028	Mensal	15.12.2028	112,5% CDI	112,5% CDI
Debênture - 529ª Emissão	Série 2	22.183	Iniciado em 19/12/2025	15.12.2028	Mensal	15.12.2028	CDI + 1,55% a.a.	CDI + 1,55% a.a.
Debênture - 529ª Emissão	Série 3	59.311	Iniciado em 19/12/2025	15/12/2028 a 16/12/2030	Mensal	15.12.2028	15,5% a.a.	15,5% a.a.

(i) As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A composição das debêntures por vencimento (período após a data do balanço) é como se segue:

	Amortização			Custo de captação			Total
	1 ano	2 anos	Acima de 3 anos	1 ano	2 anos	Acima de 3 anos	
Debênture - 306ª Emissão	33.333	66.666	100.140	(882)	(882)	(1.323)	197.052
Debênture - 529ª Emissão	-	-	200.849	(1.817)	(1.817)	(5.448)	191.767
Total	33.333	66.666	300.989	(2.699)	(2.699)	(6.771)	388.819

17.2. Financiamentos à produção

Os financiamentos de Apoio à Produção representam o valor de financiamento que a Caixa Econômica Federal (CEF) disponibiliza à construtora, inerente às unidades imobiliárias ainda não vendidas. A data de vencimento demonstrada no quadro é referente ao fim do contrato junto à Caixa Econômica Federal, não representando, desta forma, o vencimento do saldo devedor em 31 de dezembro de 2025, uma vez que, ao longo da vigência do contrato, são captados e pagos valores em um curto intervalo de tempo.

Os recursos são específicos para aplicação na construção dos empreendimentos e são liberados à medida em que a obra é executada, proporcionalmente às unidades ainda não vendidas. As liquidações ocorrem à medida em que os clientes assinam os contratos de financiamento diretamente com a Caixa Econômica Federal. A partir deste momento, a dívida passa a ser uma obrigação do cliente para com a Caixa Econômica Federal e a BRZ, responsável pela execução da obra, com o consequente recebimento das medições mensais a ela inerentes. Os financiamentos incidem juros em média de 8,3% a.a.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

As despesas financeiras dos financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas. Os financiamentos estão garantidos por fiança dos sócios e frações do terreno em construção.

17.3. Garantias

Os tipos de garantias dos empréstimos, financiamentos e debêntures estão demonstrados no quadro a seguir:

	Consolidado			
	Debêntures	Financiamento à produção	Empréstimos	Total
Quirografária	388.819	198.229	127.537	714.585
Total (*)	388.819	198.229	127.537	714.585

(*) Os contratos de financiamento à construção têm, como garantias de pagamento, recebíveis caucionados ou hipoteca de terrenos.

17.4. Obrigações contratuais

Os principais riscos associados aos empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo risco de liquidez e risco de mercado, estão detalhados na nota 32 - Gerenciamento de riscos financeiros.

Os instrumentos de emissão pública de debêntures da Companhia estabelecem obrigações relacionadas à manutenção de determinados indicadores financeiros (covenants), cuja apuração e revisão são realizadas anualmente pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos contratos. Destaca-se, na 306ª emissão, a exigência de que o índice de endividamento, calculado pela razão entre a dívida líquida (excluindo financiamentos à produção e imóveis a pagar) e o patrimônio líquido consolidado, permaneça igual ou inferior a 0,50. A companhia monitora mensalmente esses índices. O descumprimento deste *covenant* pode resultar no vencimento antecipado das debêntures, salvo se houver concessão formal de *waiver* pelos debenturistas.

18. Fornecedores

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Fornecedores nacionais	58.096	50.330	809	6.605
Total de fornecedores - circulante	58.096	50.330	809	6.605

(*) As transações de riscos sacado em 31 de dezembro de 2025 totalizam R\$4.652, com juros de 0,8% e com vencimento inferior a 30 dias (R\$100 em 31 de dezembro 2024).

19. Adiantamento de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Adiantamento por recebimentos	14.152	29.051	119	122
Adiantamentos por permutas	27.141	53.917	-	-
Total Adiantamento de clientes	41.293	82.968	119	122
Circulante	32.221	78.592	119	122
Não circulante	9.072	4.376	-	-
Total Adiantamento de clientes	41.293	82.968	119	122

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

A Companhia possui contratos de aquisição de terrenos no formato de promessa de permuta física. O reconhecimento da permuta é feito ao seu valor justo de realização, no momento do registro da incorporação imobiliária.

Os contratos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas, não havendo qualquer obrigação financeira por parte da Companhia e suas controladas com o promissário permutante até a data do registro de incorporação imobiliária.

20. Imóveis a pagar

A rubrica de Imóveis a pagar demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo os próprios terrenos parte da garantia, sem previsão de encargos incidentes sobre os respectivos valores.

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Terrenos a Pagar – Aquisição de Imóveis	26.526	7.006
Ajuste a valor presente - terreno (a)	(2.366)	(549)
Total Terrenos a pagar	24.160	6.457
Terrenos a Pagar – Permuta Financeira	74.436	53.917
Ajuste a valor presente - Permuta financeira (a)	(7.976)	(3.332)
Total Terrenos a pagar - Permuta Financeira	66.460	50.585
Total de imóveis a pagar	90.620	57.042
Circulante	59.848	56.183
Não circulante	30.772	859
Total de imóveis a pagar	90.620	57.042

(a) O Ajuste a valor presente dos terrenos é calculado utilizando uma taxa média de 9,46% a.a. (2024: 7,61% a.a.).

A movimentação das obrigações por compra de terrenos por aquisição de terrenos no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
Saldo Inicial	57.042	61.635
Adições	113.883	62.120
Pagamentos	(73.844)	(65.370)
AVP	(6.461)	(1.343)
Saldo Final	90.620	57.042

21. Obrigações sociais e trabalhistas

O saldo de obrigações sociais e trabalhistas é disposto da seguinte forma:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Salários e ordenados	4.182	596	1.920	1.180
Encargos sociais	3.565	2.003	1.623	721
Provisão de férias, 13º salário e encargos	6.003	8.390	4.379	1.998
Outros	1.756	1.629	963	282
Total de Obrigações sociais e trabalhistas	15.506	12.618	8.885	4.181

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

22. Passivo fiscal corrente

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
RET Corrente	3.053	3.028	26	30
PIS e COFINS a recolher	-	321	-	321
Impostos Retidos de Terceiros	1.861	1.950	273	196
Passivo fiscal corrente (circulante)	4.914	5.299	299	547

23. Passivos e (Ativos) fiscais

23.1 Movimentação dos saldos de Ativos e Passivos Fiscais Diferidos

O saldo de impostos diferidos é composto principalmente pela provisão dos impostos cujo fato gerador ocorre apenas no recebimento dos valores relacionados à venda de unidades de incorporação de imóveis, e pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento dos clientes por incorporação de imóveis está diferido ao longo do fluxo de cada contrato.

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo líquido em 1º de janeiro	12.829	12.318	(1.108)	2.306
Reconhecido no resultado de imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 23.2)	7.236	103	3.083	103
Efeito de PIS e COFINS diferidos	(800)	1.837	745	(17)
Reclassificações RET corrente	(3.488)	(1.419)	(85)	(3.500)
Imposto de renda e contribuição social passivo (ativo)	15.777	12.839	2.635	(1.108)
Ativo fiscal diferido	(568)	(6.259)	-	(3.172)
Passivo fiscal diferido	16.345	19.098	2.635	2.064
Valor líquido	15.777	12.839	2.635	(1.108)

23.2 Conciliação da alíquota de imposto efetiva

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	33.704	135.543	11.030	110.455
Alíquota nominal - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Resultado nominal	(11.459)	(46.085)	(3.750)	(37.555)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Resultado Equivalência patrimonial	-	-	66.554	61.210
Patrimônios de afetação	(8.875)	27.001	3.747	37.554
Despesas não dedutíveis	(2.946)	(3.222)	(2.946)	(3.222)
Créditos tributários não reconhecidos	(2.668)	357	(66.764)	(57.676)
Despesa no resultado	(25.948)	(21.949)	(3.159)	311
	-	-	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	(18.712)	(22.052)	(76)	208
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido (Nota 23.1)	(7.236)	103	(3.083)	103
	(25.948)	(21.949)	(3.159)	311
Alíquota efetiva	76,99%	16,19%	28,64%	-0,28%

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.13.

A Controladora possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base negativa para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas. O prejuízo fiscal acumulado da Companhia é R\$ 421 mil em 2025 (R\$ 260 mil em 2024).

23.3 Contexto e impactos da reforma tributária

A Emenda Constitucional nº 132/2023 instituiu a reforma do sistema tributário brasileiro incidente sobre o consumo, prevendo a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo, em substituição gradual ao ICMS, ISS, PIS e COFINS.

Para o setor de construção civil e incorporação imobiliária, no qual a companhia atua, destaca-se que o Regime Especial de Tributação (RET) permanece inalterado até 31 de dezembro de 2028, preservando, para os empreendimentos enquadrados, a carga tributária fixa e previsível até o término dos respectivos projetos.

Na data de encerramento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, considerando o estágio de regulamentação do IBS/CBS e das regras de transição, não existem evidências objetivas e mensuráveis que suportem o reconhecimento de ajustes específicos nas demonstrações financeiras da controladora ou do consolidado, inclusive quanto ao tratamento de contratos de longo prazo e à migração de empreendimentos não abrangidos pelo RET a partir de 2029, não havendo, até o momento, clareza regulatória suficiente sobre todos os aspectos relevantes para o setor de construção civil e incorporação imobiliária.

Dessa forma, a Companhia e suas controladas concluíram que, na presente data, não há elementos objetivos e mensuráveis que suportem o reconhecimento de ajustes contábeis específicos relacionados exclusivamente à reforma tributária sobre o consumo nas demonstrações financeiras da controladora ou do consolidado, restringindo-se, portanto, à divulgação das incertezas existentes. A companhia continuará monitorando a evolução normativa e, quando os impactos se tornarem razoavelmente mensuráveis, efetuará os correspondentes registros contábeis e as divulgações adicionais em notas explicativas.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

24. Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos, perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos civis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações em andamento, com expectativa de prováveis desembolsos de caixa. Para isso, foram constituídas as provisões nos montantes a seguir:

	31.12.2023	Adições	Pagamentos	Reversões	31.12.2024	Adições	Pagamentos	Reversões	Saldo Final 31.12.2025
Consolidado									
Cíveis	624	527	(93)	429	1.487	2.505	(420)	(270)	3.302
Trabalhistas	2.637	1.651	(654)	(3.014)	620	11.768	(468)	(8.136)	3.784
Tributárias	5.788	-	-	243	6.031	-	-	-	6.031
Total	9.049	2.178	(747)	(2.342)	8.138	14.273	(888)	(8.406)	13.117
Controladora									
Cíveis	334	194	(93)	(105)	330	1.094	(240)	(89)	1.094
Trabalhistas	1.576	603	(207)	(752)	1.220	4.645	(306)	(3.348)	2.212
Tributárias	4.033	-	-	-	4.033	-	-	-	4.033
Total	5.943	797	(300)	(857)	5.583	5.739	(546)	(3.437)	7.339

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Circulante	8.080	3.089	4.521	1.157
Não circulante	5.037	5.049	2.818	4.426
Total	13.117	8.138	7.339	5.583

As categorias em que se houve constituição de provisões estão detalhadas a seguir:

- Cíveis: ações indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- Trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade solidária.
- Tributárias: ações de origem de órgãos fiscais e reguladores, como Receita Federal do Brasil e prefeituras municipais.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a administração da Companhia mensurou e reconheceu provisões para as contingências em montante estimado do valor da obrigação e que refletem a saída de recursos esperada.

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2025, os valores classificados com o risco de perda possível são, no consolidado, R\$8.537 (2024: R\$7.176) e, na controladora, R\$5.203 (2024: R\$5.011). Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

O saldo de depósitos judiciais da Companhia é de R\$1.240 do Consolidado (2024: R\$572) e R\$557 na Controladora (2024: R\$413).

25. Provisão para garantias

A Companhia oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros, e a propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram efetuadas provisões em bases estimadas, considerando o percentual de 1,8% sobre o total de custos (2024: 1,8%). Essa estimativa é baseada em médias históricas e é revisada anualmente.

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Provisão para garantias	24.126	19.105	5.742	2.628
Total de provisão para garantias	24.126	19.105	5.742	2.628
Circulante	12.319	6.066	3.971	-
Não circulante	11.807	13.039	1.771	2.628
	24.126	19.105	5.742	2.628

A movimentação dos saldos de provisão para garantias é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	19.105	13.621	2.628	1.371
Provisões	15.022	13.310	4.923	1.470
Reversões	-	(67)	-	(67)
Pagamentos	(10.001)	(7.759)	(1.809)	(146)
Saldo final	24.126	19.105	5.742	2.628

Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia.

26. Patrimônio Líquido

26.1. Capital Social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, em dezembro de 2025 é de R\$ 135.000 (R\$ 83.000 em 31 de dezembro 2024), dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, com as participações descritas a seguir:

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

	31.12.2025 e 31.12.2024	
	Ações Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino	7.500	50,00%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.	7.500	50,00%
Total	15.000	100,00%

26.2. Reserva de lucros

Reserva Legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reservas de capital, exercer a 30% do capital social.

Retenção de lucros

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observando o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

- I - Assegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;
- II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social;
- III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% de dividendos sobre o lucro líquido do exercício, abatendo-se 5% destinados à Reserva Legal. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital.

A companhia atingiu em 31 de dezembro de 2024 o limite da reserva de retenção de lucro. A assembleia geral ocorrida em 26 de junho de 2025 deliberou sobre aplicação do excesso, no aumento do capital social no montante de R\$ 52.000 (R\$ 68.000 em 2024) sem emissões de novas ações, conforme demonstrado na Nota 33 e na proposição de dividendos no montante de R\$ 31.927, conforme demonstrado na Nota 26.4.

26.3. Resultado por ação

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas detentores de ações ordinárias pela média ponderada do número de ações ordinárias em circulação durante o exercício. Para os exercícios apresentados, não existem instrumentos financeiros com potencial efeito diluidor, razão pela qual o lucro básico e diluído por ação são idênticos. O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

	Controladora	
	Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024
Lucro básico e diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	7.871	110.766
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Lucro básico e diluído por ação (a):	0,52	7,38

(a) Os valores por ação estão apresentados em reais por ação, calculados a partir de valores de lucro líquido e quantidade de ações ordinárias em milhares, para manter a proporcionalidade.

26.4. Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, está sendo registrado como passivo circulante, na rubrica contábil “Dividendos propostos”, por se tratar de uma obrigação legal prevista na lei 6.404/76 (Lei das S/As) e no estatuto social da Companhia.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% de dividendos sobre o lucro líquido do exercício, abatendo-se 5% destinados à Reserva Legal.

	Controladora	
	01.01.2025 a	01.01.2024 a
	31.12.2025	31.12.2024
Dividendos propostos	31.927	-
Dividendos adiantados em 2024 e reclassificados no exercício (a)	(3.731)	-
Dividendos intermediários compensados (b)	(1.294)	-
Dividendos propostos pagos	(24.604)	(41.325)
Dividendos propostos a pagar	2.298	-
Dividendos pagos antecipadamente	-	(2.444)
Dividendos extraordinários pagos	(2.605)	-
Dividendos intermediários propostos e compensados (b)	(68.832)	-
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000
Dividendos por ação	6,74	2,92

(a) Dividendos antecipados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$ 3.731, sendo R\$ 3.251 classificados na rubrica “Adiantamentos de dividendos” e R\$ 480 na rubrica “Outros créditos a receber” e compensados no exercício findo de 31 de dezembro de 2025 da rubrica “Dividendos propostos”.

(b) Dividendos aprovados pela Administração para compensação do saldo de outros créditos a receber Nota 12.

26.5. Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo apresentado em “Ajuste de Avaliação Patrimonial” no Patrimônio Líquido, com contrapartida em Títulos e Valores Mobiliários (Nota 9) refere-se à variação positiva no valor justo de investimentos em ações.

Conforme as normas vigentes, eventuais recuperações no valor desses ativos, após o reconhecimento da perda no resultado, passaram a ser registradas em outros resultados abrangentes, compondo o patrimônio líquido, sem impacto imediato no resultado do exercício.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

27. Receita líquida

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado:

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Receita por incorporação imobiliária	1.035.020	973.436	153	43
Receita por permuta	51.983	52.044	172	-
Receita por prestação de serviços	16.819	42.663	16.819	42.663
Receita por atualização monetária	7.894	5.254	-	-
Receita bruta total	1.111.716	1.073.397	17.144	42.706
Impostos sobre vendas	(22.391)	(23.903)	(2.650)	(2.835)
Distratos	(6.429)	(12.711)	-	(3)
Provisão para distratos	152	(1.118)	-	-
Ajuste a valor presente	(73)	(1.536)	-	-
Receita líquida	1.082.975	1.034.129	14.494	39.868

A Companhia e suas controladas reconhecem toda a receita de contratos com clientes pelo método do percentual de conclusão (POC), em conformidade com o CPC 47. Como os clientes obtêm o controle dos imóveis ao longo do tempo, a receita, os custos e o resultado bruto são apropriados proporcionalmente à evolução das obras, com base na relação entre custos incorridos e custos totais orçados para cada empreendimento, conforme item (i) da Nota 7.2.

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção contempla o Ajuste a Valor Presente (AVP) sobre os valores a receber, conforme estabelecido pela norma contábil vigente e pela orientação do OCPC 01(R1). Para determinação do AVP, a Companhia avalia se a taxa de juros implícita nos contratos de venda a prazo está alinhada à taxa para operações financeiras de natureza e prazo semelhantes na data da transação.

Como referência para “dívida semelhante”, a Companhia adota a taxa de mercado praticada para títulos públicos federais indexados ao IPCA, especificamente a NTN-B (Notas do Tesouro Nacional – Série B), com prazo equivalente ao fluxo de recebimento das contas a receber.

Assim, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi utilizada uma taxa média de desconto de 9,46% a.a. (2024: 8,09% a.a.), correspondente ao rendimento das NTN-B com vencimento próximo ao prazo médio dos recebíveis imobiliários.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. A Companhia apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

Receita líquida por região geográfica

Em linha com o requerido pelo CPC 47 (IFRS 15), a receita líquida de contratos com clientes é, portanto, desagregada por região geográfica com base no Estado onde o empreendimento está localizado, conforme segue:

Região geográfica	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Minas Gerais	190.313	116.659	74	1.436
Rio de Janeiro	202.804	202.120	118	532
São Paulo	689.858	715.350	14.302	37.900
Receita líquida	1.082.975	1.034.129	14.494	39.868

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

27.1. Vendas contratadas de imóveis

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado	
	31.12.2025	31.12.2024
i. Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas:		
a. Receita de vendas contratadas	2.624.064	2.252.784
b. Receita de vendas apropriadas, líquidas	2.271.918	1.849.497
Receita de Vendas apropriadas	2.278.347	1.862.209
Distratos - receitas estornadas	(6.429)	(12.711)
Receita de Vendas a Apropriar (a - b)	352.146	403.287
ii. Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:		
a. Custo orçado das unidades (*)	(1.607.592)	(1.460.566)
b. Custo de construção incorridos, líquidos	(1.402.716)	(1.217.830)
Custos de construção incorridos	(1.376.457)	(1.202.154)
Encargos financeiros apropriados	(30.218)	(23.988)
Distratos - custo de construção	3.873	8.149
Distratos - encargos financeiros	85	164
Custo Orçado a Apropriar (a - b)	(204.876)	(242.736)
Lucro bruto a apropriar (i + ii)	147.270	160.551

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

28. Custos e despesas por natureza

A Companhia e suas controladas optaram por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Custos de imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 17)	(18.344)	(16.320)	(1)	-
Custo de Aquisição de Terreno	(104.935)	(97.236)	(48)	-
Custo de Construção	(573.571)	(566.600)	(5.656)	(4.765)
Custo com manutenção de obra	(21.905)	(22.174)	(8.742)	(6.118)
Custo Serviço Prestados	(24.465)	(20.580)	(24.465)	(20.434)
Custo Amortização Arrendamentos	(936)	(850)	-	-
Total de custos	(744.156)	(723.760)	(38.912)	(31.316)
Despesas comerciais, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(76.164)	(51.670)	(42.264)	(38.422)
Consultorias e serviços	(31.541)	(22.825)	(18.143)	(19.111)
Comissões, marketing e publicidade	(56.187)	(56.280)	(1.422)	(1.547)
Aluguel e condomínios	(3.604)	(2.938)	(2.012)	(2.361)
Utilidades (água, energia, telefonia...)	(9.007)	(8.311)	(5.083)	(6.861)
Despesas tributárias	(1.880)	(2.200)	(142)	(297)
Depreciação e amortização	(13.573)	(8.733)	(6.199)	(6.584)
Despesa de cartório	(1.757)	(2.922)	(684)	(242)
Outras	(14.221)	(8.826)	(245)	(421)
Total de despesas	(207.934)	(164.705)	(76.194)	(75.846)

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Total de custos e despesas	(952.090)	(888.465)	(115.106)	(107.162)
Classificados como:	-	-	-	-
Custo dos imóveis vendidos	(744.156)	(723.760)	(38.912)	(31.316)
Despesas gerais e administrativas	(99.727)	(69.875)	(66.164)	(64.900)
Despesas comerciais	(108.207)	(94.830)	(10.030)	(10.946)
Total de custos e despesas	(952.090)	(888.465)	(115.106)	(107.162)

29. Resultado financeiro

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Juros e encargos sobre debêntures	(36.529)	(24.724)	(36.529)	(26.572)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.737)	(12.937)	(16.362)	(10.986)
Perdas financeiras	(6.441)	(4.022)	(5.515)	(4.022)
Juros pagos a fornecedores	(1.090)	(984)	(123)	(153)
Despesas bancárias	(1.459)	(1.053)	(296)	(228)
Outras despesas financeiras	(7.215)	(3.891)	(6.667)	(3.554)
Despesas financeiras	(71.471)	(47.611)	(65.492)	(45.515)
Rendimentos de aplicações financeiras	36.116	36.683	20.931	20.039
Outras receitas financeiras	8.191	20.206	227	8.871
Reversão variação monetária de clientes	(4.843)	-	(4.813)	-
Receitas financeiras	39.464	56.889	16.345	28.910
Resultado financeiro	(32.007)	9.278	(49.147)	(16.605)

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o CPC 20(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$18.344 em 31 de dezembro de 2025, para o consolidado (R\$16.320 em 2024). Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência do reconhecimento de receita (Veja Nota explicativa 28).

30. Outras receitas (despesas) operacionais

O saldo de outras receitas (despesas) operacionais, é disposto como segue:

	Consolidado		Controladora	
	Exercício findo em		Exercício findo em	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Despesas com Pesquisa de Projetos	(3.755)	(15.492)	(3.740)	-
Despesas de provisão com contingências	(3.870)	(822)	(2.217)	(289)
Perdas com Participações Societárias - SCs	(18.089)	-	(18.089)	-
Provisão para Perdas - Adiantamentos a Fornecedores	(17.520)	-	(6.945)	-
Outras despesas	(7.526)	(920)	(6.542)	-
Total outras despesas operacionais	(50.760)	(17.234)	(37.533)	(289)
Outras receitas	938	532	1.016	12.415
Total outras receitas operacionais	938	532	1.016	12.415

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

31. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas possuem um único segmento operacional, que consiste na atividade de incorporação imobiliária. A Companhia e suas controladas estão organizadas e têm seu desempenho avaliado como uma única unidade de negócios para fins operacionais, comerciais, gerenciais e administrativos, sendo os resultados monitorados e avaliados centralmente pela Diretora Presidente ("CEO") da Companhia. Esta visão é apoiada pelos seguintes fatores:

- Não há divisões em sua estrutura para administrar as diferentes linhas de serviços; e
- As decisões estratégicas da Companhia e suas controladas baseiam-se em estudos de oportunidades de mercado e não apenas na execução de obras.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia e suas controladas não possuem, individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

32. Gerenciamento de capital, de riscos e instrumentos financeiros

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da BRZ. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.

Categoria dos instrumentos financeiros

Consolidado		31.12.2025		31.12.2024	
	Nível Hierarquia	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		338.884	338.884	324.891	324.891
- Clientes por incorporação de imóveis		256.740	256.740	224.826	224.826
- Caixa e bancos		82.144	82.144	100.065	100.065
Valor justo por meio do resultado - VJR		475.441	475.441	492.855	492.855
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)		252.526	252.526	353.930	353.930
- Títulos e valores e mobiliários (a)		222.915	222.915	138.925	138.925
Certificado de Operações estruturadas	2	103.710	103.710	95.895	95.895
Aplicações em títulos públicos	1	14.145	14.145	13.554	13.554
Aplicações em Fundos de Investimento	1	22.867	22.867	20.567	20.567
Aplicações em Debêntures	2	9.171	9.171	8.692	8.692
Aplicações em Ações	1	184	184	217	217
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1	72.838	72.838	-	-
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		869.917	912.096	762.933	762.933
- Empréstimos		714.585	756.764	650.344	650.344
- Arrendamentos		6.616	6.616	5.217	5.217
- Fornecedores		58.096	58.096	50.330	50.330
- Imóveis a pagar		90.620	90.620	57.042	57.042

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 2 de hierarquia.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Controladora		31.12.2025		31.12.2024	
	Nível Hierarquia	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		32.653	32.653	49.515	49.515
- Clientes por incorporação de imóveis		30.153	30.153	45.004	45.004
- Caixa e bancos		2.500	2.500	4.511	4.511
Valor justo por meio do resultado - VJR		382.108	382.108	279.296	279.296
- Aplicações financeiras de liquidez imediata (a)		159.193	159.193	140.372	140.372
- Títulos e valores e mobiliários (a)		222.915	222.915	138.924	138.924
Certificado de Operações estruturadas	2	103.710	103.710	95.895	95.895
Aplicações em títulos públicos	1	14.145	14.145	13.554	13.554
Aplicações em Fundos de Investimento	1	22.867	22.867	20.567	20.567
Aplicações em Debêntures	2	9.171	9.171	8.692	8.692
Aplicações em Ações	1	184	184	217	217
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1	72.838	72.838	-	-
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		906.410	933.269	667.235	667.235
- Empréstimos		516.356	543.215	420.828	420.828
- Arrendamentos		3.774	3.774	3.880	3.880
- Débitos com controladas		385.471	385.471	235.922	235.922
- Fornecedores		809	809	6.605	6.605

[a] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 2 de hierarquia.

32.1. Gerenciamento dos riscos financeiros

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito (veja 33.2 (ii));
- Risco de liquidez (veja 33.2 (iii)); e
- Risco de mercado (veja 33.2 (iv)).

Estrutura do gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração da Companhia tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco.

A diretoria financeira é responsável pelo desenvolvimento e monitoramento das políticas de gerenciamento de risco da Companhia, utilizando análises de relatórios financeiros, previsões de fluxo de caixa e reuniões semanais para acompanhamento de desempenho e mitigação de riscos.

i. Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de crédito em relação a:

- Clientes por incorporação de imóveis: para mitigar este risco, a Companhia adota critérios de avaliação na aceitação de clientes, análise de crédito e o estabelecimento de limites de crédito individuais para cada cliente. Estes recebíveis são garantidos substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 10 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

A companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia dos imóveis vendidos e a obra é entregue, e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de noventa dias, a companhia efetua a provisão de 50% do saldo em aberto e quando o cliente se torna inadimplente com uma parcela vencida acima de cento e oitenta dias, a companhia realiza o complemento da provisão para 100% remanescentes do saldo em aberto. Tal análise é realizada individual por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9).

- b. Bancos contas movimento e Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de rating ‘A’).

ii. Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de a Companhia encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais, como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da companhia.

A Companhia busca manter o nível de seu “Caixa e equivalentes de caixa” e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos cíclicos para os próximos 60 dias, e financeiros em sua totalidade.

iii. Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira. Esses valores são brutos e não-descontados, incluem pagamentos de juros contratuais e excluem o impacto dos acordos de compensação.

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) em níveis que considera adequados para honrar com compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

31.12.2025			Consolidado		
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	714.585	-	228.864		485.721
Fornecedores	58.102	58.102	-	-	-
Imóveis a pagar	90.620	-	59.848	30.772	-
Arrendamentos	6.616	477	2.387	2.516	1.236

31.12.2025			Controladora		
Fluxo de caixa contratuais	Total	2 meses ou menos	2-12 meses	1-2 anos	2-5 anos
Empréstimos bancários	516.356	-	30.635	-	485.721
Fornecedores	815	815	-	-	-
Arrendamentos	3.774	248	1.240	1.386	900

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Conforme apresentado na nota explicativa nº 17.2, os empréstimos bancários representam adiantamentos de recebíveis, que serão liquidados à medida que são transferidos para os clientes por vendas de imóveis junto à Caixa Econômica Federal, representando, portanto, baixo risco de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários “CRI”, cujas debêntures são simples e não conversíveis em ação.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições aos riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno.

A Companhia está sujeita à riscos do mercado em que está situada, principalmente em decorrência de alterações nas taxas de juros e índices de correção monetária.

v. Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas apresentam análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição está relacionada a saldos patrimoniais com seu resultado financeiro atrelado aos seguintes indicadores: CDI (“Certificado de Depósito Interbancário”), IPCA (“Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo”), INCC (“Índice Nacional de Custo de Construção”) e IGP-M (“Índice Geral de Preços de Mercado”).

Parte dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa, Títulos e Valores Mobiliários, Clientes por Incorporação de Imóveis e Empréstimos, Financiamentos e debêntures estão atrelados aos referidos indicadores, conforme disposto a seguir:

(iv) Risco de Mercado

Ativos expostos	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Caixa e equivalentes de caixa	252.526	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	96.416	-	-	-	125.341
Clientes por incorporação de imóveis	-	23.791	131.328	-	84.655
Total	348.942	23.791	131.328	-	209.996

Passivo exposto	Fatores de Risco				
	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Empréstimos, financiamentos e debêntures	544.393	-	-	-	-
Total	544.393	-	-	-	-

Portanto, para a realização da análise de sensibilidade, a Companhia e suas controladas consideraram as projeções de mercado para o ano de 2026, contemplando 3 (três) cenários: possível, pessimista e otimista, os quais são apresentados a seguir. O cenário possível foi elaborado com base nas expectativas de mercado para os respectivos indicadores econômicos. Conforme requerido pelo CPC 40 (R1) / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nesses cenários representam, de forma razoável, as condições macroeconômicas projetadas para o exercício de 2026.

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

Cenário Possível

Para o cenário possível, a Companhia considerou as projeções para o exercício de 2026 dos indicadores financeiros que impactam seus resultados:

Cenário I: Possível	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	348.942	23.791	131.328	-	209.996
Passivo Exposto	(544.393)	-	-	-	-
Ativo (Passivo) Exposto	(195.451)	23.791	131.328	-	209.996
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2025	14,88%	-1,05%	6,10%	15,00%	4,26%
Taxa anual estimada 2026	12,63%	3,70%	5,33%	12,75%	4,00%
Variação entre taxas para cada cenário	-2,25%	4,75%	-0,77%	-2,25%	-0,26%
Efeito financeiro estimado	4.398	1.130	(1.011)	-	(546)
Efeito financeiro total estimado					3.971

Cenário Pessimista

Para o cenário pessimista, a Companhia considerou a aplicação das maiores taxas observadas nos últimos 10 anos para os indicadores macroeconômicos relevantes que afetam seus resultados, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Cenário II: Pessimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	348.942	23.791	131.328	-	209.996
Passivo Exposto	(544.393)	-	-	-	-
Ativo (Passivo) Exposto	(195.451)	23.791	131.328	-	209.996
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2025	14,88%	-1,05%	6,10%	15,00%	4,26%
Taxa anual estimada 2026	14,90%	37,04%	17,35%	15,00%	12,13%
Variação entre taxas para cada cenário	0,02%	38,09%	11,25%	0,00%	7,87%
Efeito financeiro estimado	(39)	9.062	14.778	-	16.530
Efeito financeiro total estimado					40.331

Cenário Otimista

Para o cenário otimista, a Companhia considerou a aplicação das menores taxas observadas nos últimos 10 anos para os indicadores macroeconômicos relevantes que afetam seus resultados (come exceção do IGP-M, foi considerado o menor valor positivo no período), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Cenário III: Otimista	CDI	IGP-M	INCC	Selic	IPCA
Ativo Exposto	348.942	23.791	131.328	-	209.996
Passivo Exposto	(544.393)	-	-	-	-
Ativo (Passivo) Exposto	(195.451)	23.791	131.328	-	209.996
Taxa Efetiva no período findo em 31.12.2025	14,88%	-1,05%	6,10%	15,00%	4,26%
Taxa anual estimada 2026	1,90%	0,20%	3,09%	2,00%	1,88%
Variação entre taxas para cada cenário	-12,98%	1,25%	-3,01%	-13,00%	-2,38%
Efeito financeiro estimado	25.370	297	(3.953)	-	(5.003)
Efeito financeiro total estimado					16.711

Notas Explicativas

BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

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

33. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o ano de 2025, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades não envolvendo caixa, e que, portanto, não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
- Juros capitalizados	2.880	1.209	7	7
- Aumento de capital com reserva de lucros	52.000	68.000	52.000	68.000
Transferência de imobilizado entre Holing e SPEs (Nota 15)	-	7.315	7.552	5.841
- Direito de Uso - CPC (R2)	4.477	17.234	1.684	17.234
Outros créditos a receber (Nota12)	56.362	-	56.362	-
Créditos com partes relacionadas (Nota 13.2)	44.421	-	-	-

34. Eventos subsequentes

1. Amortização Antecipada de Dívida

Em 25 de janeiro de 2026 a Companhia efetuou o pagamento antecipado de parcela de debentures CRI 306, no montante de R\$ 60.000, anteriormente classificada no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2025. Esse evento decorre de decisão da administração após a data do balanço e, portanto, não implicou ajustes nos saldos apresentados em 31 de dezembro de 2025.

2. Rescisão MOU - negociação FICA Empreendimentos

Expirado o prazo de vigência do memorando de entendimentos celebrado entre a Fica Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e a BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (“BRZ”), que estabelecia diretrizes para uma potencial combinação de negócios entre as partes, bem como da proposta vinculante firmada entre a BRZ e os acionistas da Companhia, Total Log Planejamento e Participações Ltda. e Promult Empreendimentos Imobiliários S.A., em razão da ausência de consenso quanto aos termos finais da operação, o MOU foi rescindido de pleno direito, bem como a proposta vinculante celebrada entre a BRZ e os acionistas da Companhia, Total Log Planejamento e Participações Ltda. e Promult Empreendimentos Imobiliários S.A. A Administração avaliou que este evento subsequente não demanda ajustes nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025, sendo divulgado exclusivamente para assegurar transparência e adequado entendimento da situação da Companhia.

DIRETORIA

EDUARDA DE CAMPOS TOLENTINO
Diretora Presidente

FABIANO VALESE
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

CONTADOR
BRUNO AKAMINE
Contador CRC-1SP 270336-04

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos acionistas da
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.
Campinas – São Paulo

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. (Companhia) e suas controladas, que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”) – Consolidado e Controladora

Veja a Nota 7.2 e 27 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

A Companhia e suas controladas reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, ao longo do tempo conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (“POC” – Percentage of completion), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e, conseqüentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Companhia.

Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas estimativas das premissas do custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias não concluídas (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita na demonstrações financeiras individuais e consolidadas da

Companhia, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação do desenho dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizado no cálculo do percentual de conclusão de obras.
 - Inspeção de todas as formalizações das aprovações do orçamento, com as respectivas aprovações internas para os empreendimentos em construção;
 - Com base em amostra, confronto dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória.
 - Com apoio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, selecionamos empreendimentos com base em amostragem e;
- (I) avaliamos as premissas utilizadas para estimar os insumos e esforços esperados (custo à incorrer) e se há indícios de extrapolação do orçamento das mesmas.
- (II) inspecionamos fisicamente essas determinadas obras selecionadas, de forma de avaliar a evolução dos empreendimentos reportada nos relatórios da Companhia a fim de avaliar se a evolução financeira é física estão consistentes.
- Recálculo da receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
 - Avaliação da adequação das divulgações relacionadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

No decorrer da auditoria, identificamos deficiências de controles relativas à classificação indevida de custo incorrido e inconsistências no controle e gestão de documentação das obras.

Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
 - Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
 - Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
 - Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
 - Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
 - Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
- Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

Campinas, 23 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Rodrigo Ferreira Silva
Contador CRC RJ-115537/O-9

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS**

Em cumprimento ao artigo 29 da Resolução CVM n.º 80/2022, os abaixo assinados, diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Av. Cel. Silva Telles, nº 1002, Campinas no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), declaram que:

- (i) Revisaram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e
- (ii) Revisaram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Campinas, 23 de março de 2026.

Diretores:

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

Fabiano Valse
Diretor Financeiro e de Relações com Investimento

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Em cumprimento ao artigo 29 da Resolução CVM n.º 80/2022, os abaixo assinados, diretores da BRZ Empreendimentos e Construções S.A., sociedade anônima, com sede na Av. Cel. Silva Telles, nº 1002, Campinas no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.065.053/0001-41 ("Companhia"), declaram que:

- (i) Revisaram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e
- (ii) Revisaram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Campinas, 23 de março de 2026.

Diretores:

Eduarda de Campos Tolentino
Diretora Presidente

Fabiano Valse
Diretor Financeiro e de Relações com Investimento