

1. Atividades do emissor

1.1 – Descrever sumariamente o histórico do emissor

A EZTEC Empreendimentos e Participações ("Companhia" ou "EZTEC") foi fundada em 15 de fevereiro de 1979 sob a razão social EZ TEC Engenharia Ltda., pelos Srs. Ernesto Zarzur, Flávio Ernesto Zarzur e Silvio Ernesto Zarzur. Desde então, atua no setor de incorporação imobiliária e construção civil, consolidando-se como uma das principais companhias do segmento no Brasil. Sediada na Avenida República do Líbano, 1921, na cidade de São Paulo/SP.

Ao longo de sua trajetória, a EZTEC demonstrou forte capacidade de adaptação aos ciclos do mercado imobiliário, mantendo uma estratégia consistente de crescimento, com foco em qualidade, rentabilidade e preservação de capital. Essa abordagem permitiu à Companhia atravessar diferentes conjunturas econômicas, sempre respaldada por uma gestão conservadora e por um modelo de negócios verticalizado, que proporciona maior controle sobre todas as etapas dos empreendimentos.

Em 2005, foi criada a Tec Vendas, imobiliária própria voltada para impulsionar as vendas e que viria a se tornar uma das maiores imobiliárias de São Paulo.

Em 2007, a Companhia realizou sua oferta pública inicial de distribuição de ações (IPO), estando listada no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas sob o código "EZTC3".

Já no ano de 2012, a Companhia iniciou as obras do empreendimento EZ Towers, projeto emblemático que se tornou um marco de arquitetura na cidade de São Paulo. Em janeiro de 2013, a EZTEC realizou a venda da Torre A do EZ Towers à São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. pelo valor de R\$ 586 milhões. A Torre A foi concluída e entregue em dezembro de 2014. A Torre B do mesmo projeto, com dimensões idênticas às da torre comercializada, foi vendida ao grupo econômico Brookfield pelo valor de R\$ 650 milhões em 27 de setembro de 2017. Já em 2018 o empreendimento recebeu reconhecimento internacional.

Posteriormente, em 2013, a Companhia lançou megaempreendimentos residenciais em cidades da região metropolitana da cidade de São Paulo.

No ano de 2018, a Companhia lançou a marca "Fit Casa" voltada para a construção de projetos de padrão econômico e em 2019 lançou o empreendimento EZ Parque da Cidade, um projeto residencial dentro do complexo Parque da Cidade, localizado na cidade de São Paulo.

Em 2019, embasada na percepção da recuperação gradual da economia e do setor, especificamente na cidade de São Paulo, foi realizado um *follow-on* das ações da Companhia com o intuito de levantar fundos para viabilizar aquisição de terrenos para compor o *landbank* da Companhia perante um mercado aquecido. A oferta injetou R\$ 941 milhões na Companhia.

Ainda em 2019, a Companhia realizou uma reorganização societária que resultou a criação de sua subsidiária EZ INC Incorporações S.A., tendo inicialmente como foco as oportunidades identificadas no segmento de incorporação comercial. Nesse contexto, criou-se uma estrutura voltada à: (i) aquisição; (ii) incorporação; (iii) construção; (iv) administração; (v) arrendamento; e (vi) venda de imóveis predominantemente comerciais, com atuação em empreendimentos como galpões, edifícios e andares comerciais de escritórios.

Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL") um "*Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças*", com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários por meio da joint venture EZCAL Participações Ltda., com duração prevista de seis anos e investimentos diretos aproximados de R\$ 130 milhões entre as partes. A operação foi concluída em 16 de maio de 2022, data em que a EZCAL iniciou suas atividades.

Em 2024, a Companhia, buscando aprofundar a parceria estratégica e reforçar sua atuação nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com foco no aumento de sua participação na CAL, solicitou a antecipação da janela de exercício dos bônus de subscrição emitidos no âmbito do aumento de capital da CAL, aprovado em 28 de abril de 2022, originalmente prevista para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025.

Como desdobramento do exercício de tal bônus de subscrição, foi celebrado o Acordo de Acionistas da CAL entre a Companhia e a Lindenberg Investimentos Ltda., estabelecendo os termos e condições que regem o relacionamento das partes como acionistas e co-controladoras da CAL, conforme disposto no artigo 118 da Lei nº 6.404/76. O exercício dos bônus foi concluído em janeiro de 2025, elevando a participação da EZTEC na CAL para 46,76% e consolidando uma estrutura de co-controle.

Nos últimos anos, a EZTEC fortaleceu sua posição por meio da diversificação do portfólio, com atuação em múltiplos segmentos residenciais e comerciais, além de parcerias estratégicas que agregam valor e ampliam sua presença nos mercados de médio-alto e alto padrão. A profissionalização da gestão, aliada à experiência acumulada ao longo de mais de 46 anos no setor, tem sido um dos pilares de seu desempenho sustentável.

Ao longo de 2024, a Companhia colheu os frutos de suas decisões estratégicas, encerrando o ano com avanços relevantes em sua estrutura corporativa e com resultados operacionais que refletem uma trajetória de crescimento responsável, alinhada aos seus princípios de longo prazo.

A EZTEC segue com o foco em manter sua trajetória de crescimento com rentabilidade e qualidade, mesmo diante de desafios como o aumento do número de canteiros em operação, o volume recorde de entregas, a conclusão de projetos emblemáticos como o Esther Towers, e um ambiente macroeconômico mais desafiador. A Companhia segue confiante em sua gestão profissionalizada, no compromisso com a governança e na experiência acumulada ao longo de mais de quatro décadas de atuação no setor.

1.2 Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

VISÃO GERAL

Com mais de 46 anos de experiência e 184 empreendimentos lançados, a EZTEC é uma das principais incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo ("RMSP"), atuando do mercado econômico ao altíssimo padrão, nos segmentos residencial e comercial.

Regida pela visão oportunística, sóbria e conservadora de seus fundadores, a EZTEC apresentou lucro em todos os seus trimestres de operação, inclusive em épocas delicadas como durante a recessão de 2014-2016, a crise dos distratos e a pandemia mundial de COVID-19.

PRESENÇA GEOGRÁFICA

A Companhia atua com exclusividade no estado de São Paulo, com foco na RMSP, mantendo uma proximidade geográfica de terrenos, canteiros e lançamentos, tornando mais eficiente a coordenação logística de sua operação.



OBJETO SOCIAL

Por meio de suas controladas e coligadas, desempenha preponderantemente as atividades caracterizadas em seu objeto social e descritas abaixo:

(a) incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento;

Atividade primordial da Companhia, que atua no segmento comercial e residencial, do econômico ao alto padrão, em um modelo verticalizado com um processo de administração integrado que permite administrar e controlar todas as etapas do processo de incorporação de um empreendimento com uma visão global, sendo essas:

- **Aquisição de terrenos:** Aquisições pagas majoritariamente em caixa, sem permutas, buscando projetos oportunísticos e fora de regiões óbvias, prevendo ciclos e com capacidade para lidar com terrenos embaraçados e contaminados.
- **Desenvolvimento de projetos:** Análise da demanda e adequação dos projetos buscando antecipar tendências e a maximização do lucro e a manutenção do renome das marcas EZTEC,

observando as exigências e o perfil de cada região.

- **Marketing e vendas:** Expressivo time de corretores experientes parceiros TEC VENDAS, apoiados por diversas ferramentas, como aplicativos, Mega Lojas e decorados.
- **Construção:** Excelência em execução e planejamento de obras com primoroso controle de custos, pontualidade de entrega e qualidade de produto.
- **Pós Chaves e Financiamento:** Oferecimento de uma linha de financiamento alternativa para o cliente sustentada por um balanço com alta liquidez.

Mais informações sobre os riscos relacionados a atividade da Companhia, vide o item 4.1 – Fatores de Risco deste documento.

(b) a administração e locação de imóveis próprios;

Atividade secundária da Companhia com maior relevância do segmento comercial, mas que também vem ganhando espaço nos projetos residenciais.

(c) o loteamento de terrenos;

Sendo um processo derivado da atividade de incorporação e comercialização descrita no item (a), a Companhia pode também prestar serviços exclusivos de loteamento, ainda que não seja sua principal atividade.

(d) a construção de condomínios;

Sendo um processo derivado da atividade de incorporação e comercialização descrita no item (a), a Companhia pode também prestar serviços exclusivos de construção de condomínios, ainda que não seja sua principal atividade.

(e) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas;

Sendo um processo derivado da atividade de incorporação e comercialização descrita no item (a), a Companhia pode também prestar exclusivamente estes outros serviços, ainda que não seja sua principal atividade.

(f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A Companhia é uma “*holding*”, controlando individualmente ou em conjunto sociedades de propósitos específico criadas para consecução de projetos específicos (“SPEs”). É natural que seja criada uma SPE para cada projeto em desenvolvimento, controlado ou controlado em conjunto.

Em 2022, a Companhia constituiu uma *joint venture* com a Construtora Adolfo Lindenberg (“CAL”), a EZCAL, com quem já tinha parceria a nível de projetos desde 2010. Essa *joint venture* lançou entre 2023 e 2024 oito prédios em seis projetos, resultando em um VGV total de R\$ 2,3 bilhões (100%). Em 2024, a

Companhia exerceu bônus de subscrição da CAL, buscando aprofundar a parceria estratégica e reforçar sua atuação nos segmentos de médio-alto e alto padrão, com foco no aumento de sua participação na CAL, e se tornou co-controladora da CAL.

Além das SPEs e do co-controle da CAL, a Companhia também exerce suas atividades por meio das empresas EZINC, FITCASA, e suas respectivas SPEs.

Para mais detalhes sobre as empresas controladas e controladas em conjunto da Companhia, consultar o organograma no item 6.5 deste Formulário de Referência.

MODELO DE NEGÓCIO

A Companhia opera com um modelo de negócio verticalizado e integrado. Nossa atuação começa com a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento do projeto arquitetônico e de engenharia e contratação da construção. O ciclo compreende desde a incorporação, o gerenciamento da locação do empreendimento, até a venda. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio do investimento em novos terrenos, reiniciando o ciclo.

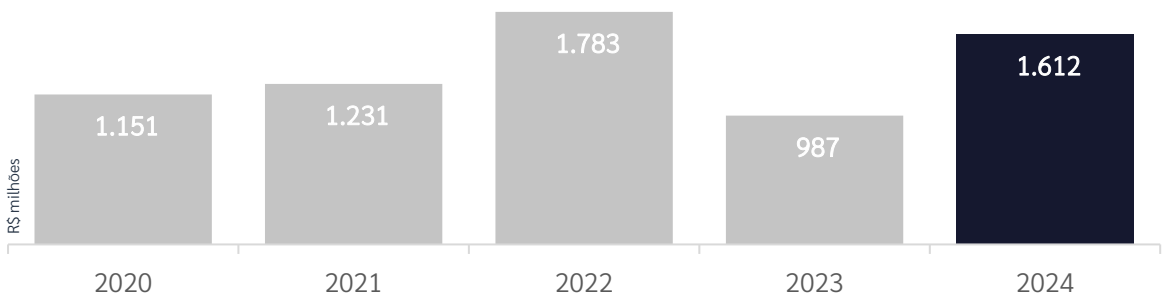
Com relação aos empreendimentos comerciais, tanto a locação quanto o momento da alienação são peças-chave no modelo de negócio. Após o lançamento do empreendimento, alugamos as lajes das torres comerciais ou as torres, no caso de torres corporativas monousuárias, e, oportunamente, alienamos os empreendimentos a terceiros.

Agregamos valor aos nossos empreendimentos em toda a cadeia produtiva, uma vez que temos capacidade de monitorar e controlar os custos envolvidos em nossos empreendimentos, bem como manter a margem e o retorno do investimento que esperamos, especialmente quando comparado a concorrentes que atuam por meio da aquisição de empreendimentos construídos.

LANÇAMENTOS

Os projetos residenciais são lançados de acordo com critérios de viabilidade financeira, comercial e estratégica. Após o *follow-on* realizado em 2019, a Companhia passou a contar com um *landbank* robusto, capaz de sustentar um volume operacional superior ao historicamente praticado. Contudo, diante dos impactos prolongados da pandemia de COVID-19 e em linha com uma gestão prudente de capital, a EZTEC adotou em 2023 uma estratégia deliberada de retração no volume de lançamentos, com foco na intensificação dos esforços comerciais e na redução do nível de estoque pronto. Em 2024 a

Evolução anual dos lançamentos e Aquisição de Participação %EZ



Companhia adotou uma postura mais ativa, voltando a lançar em volumes mais elevados e compatíveis com sua capacidade operacional e objetivos estratégicos.

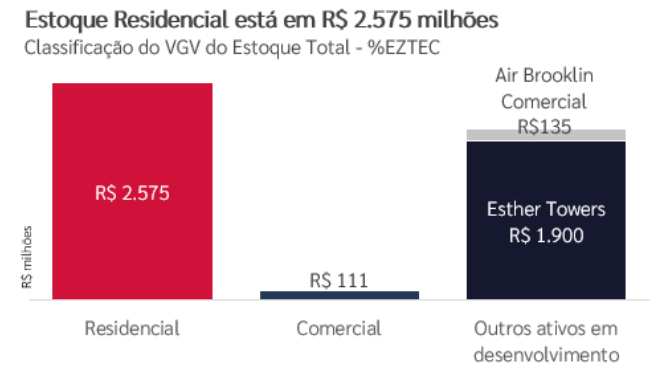
BANCO DE TERRENOS E PROJETOS (LANDBANK)

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía cerca de R\$ 11.046 milhões em VGV¹ de *landbank* disponível para futuras incorporações. Deste volume, cerca de 98%, ou R\$ 10.806 milhões são projetos residenciais variados do econômico ao alto padrão. Considerando o volume lançado em 2024, este volume permitiria 6,7 anos de lançamento.

Para além dos R\$ 11.046 milhões de VGV disponíveis para futuras incorporações, a Companhia possui R\$ 3.210 milhões de terrenos sob cláusulas resolutivas².

ESTOQUE

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía cerca de R\$ 2.686 milhões de estoque disponível para venda. Deste estoque, R\$ 2.575 milhões ou 95,9% são do segmento residencial, segregados em “Performados”, “Em obras” ou “Lançamentos”; os demais RS 111 milhões, ou 4,1%, são do segmento comercial “Performado”. Além do volume citado, a Companhia possui ainda R\$ 2.035 milhões de projetos comerciais “Em desenvolvimento” (Esther Towers e Air Brooklin Comercial).



A Companhia vem realizando esforços de *marketing* e campanhas promocionais com foco especial na venda de seu estoque residencial “Em obras”, o qual representou em 31 de dezembro de 2024 R\$ 1.703 milhões, ou 63,4% dos 2.686 milhões de estoque da Companhia.

¹ VGV – Valor Geral de Vendas, ou seja, o valor estimado bruto inicial que a Companhia pretende atingir com o Lançamento Venda total de um projeto.
² Terrenos sob cláusulas resolutivas são terrenos compromissados com cláusulas expressas, vinculadas à due diligence jurídica e técnica a ser realizada pela Companhia.

1.3 – Segmentos operacionais: em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações

(a) Produtos e serviços comercializados

A Companhia foca majoritariamente seus negócios na atividade de venda de imóveis por incorporação imobiliária na Grande São Paulo e Região Metropolitana de São Paulo, operando por meio de dois segmentos operacionais:

(i) Comercial: majoritariamente através de sua subsidiária EZINC e as SPEs por ela controladas ou controladas em conjunto, este segmento contempla tanto empreendimentos de salas comerciais, comercializados em formato semelhante ao residencial, quanto lajes corporativas como o EZ Towers e o Esther Towers. Diferentemente de um projeto residencial, os projetos de lajes corporativas são mais prováveis de serem negociados em um momento próximo ou após a conclusão das obras. Em certos casos, o projeto ainda deverá ser adaptado à necessidade do cliente, em linha com as condições comerciais acordadas.

(ii) Residencial: atuando no padrão econômico por meio de sua subsidiária FIT CASA e das SPEs por ela controladas ou coligadas; no médio ao alto padrão, por meio das SPEs controladas e coligadas diretamente pela EZTEC; e no alto padrão, por meio dos empreendimentos desenvolvidos nas SPEs por ela controladas ou coligadas e em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg, empresa atualmente co-controlada pela Companhia.

A partir dos segmentos, o objeto social e a geração de receita da Companhia se resumizam nas seguintes atividades:

(i) venda de imóveis, que é o cerne das operações da empresa, e da qual gera parte predominante de sua receita;

(ii) locação, que se dá em menor escala, mas cumpre função estratégica em ativos relevantes, em especial projetos comerciais como, por exemplo, o *EZ Mark* (que, todavia, também está disponível à venda); e

(iii) demais serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas, inclusive para projetos realizados por parceria.

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024					
	Comercial		Residencial		Total	
Receita bruta	20.616	1%	1.700.226	99%	1.720.842	100%
Deduções da receita bruta	(1.078)	1%	(159.223)	99%	(160.301)	100%
Receita líquida	19.538	1%	1.541.003	99%	1.560.541	100%

Sobre o Reconhecimento de Receita da Companhia por atividade:

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
RECEITA BRUTA	1.720.843	100%
<i>Receita de Venda de Imóveis</i>	<i>1.687.503</i>	<i>98%</i>
<i>Receita de Locações e de Serviços Prestados</i>	<i>23.340</i>	<i>2%</i>

Diferentemente das atividades de locação e serviços, cuja obrigação de desempenho ocorre simultaneamente ou muito próximo à competência da transação, já tendo sido transferida a totalidade do bem ou serviço prometido ao cliente, a atividade de vendas, especificamente sobre projetos ainda não performados, tem sua receita reconhecida de acordo com a evolução financeira da obra, conhecido como "PoC".

Em suma, para as vendas, atividade que compunha 98% da receita da Companhia em 2024, teremos 3 perfis de reconhecimento:

- (I) Reconhecimento de projetos lançados nos últimos três meses (Lançamentos) e aqueles lançados a mais de três meses, mas ainda sem PoC:

Se não houver PoC, não haverá reconhecimento da receita, pois entende-se que nenhuma parcela do bem ou direito foi efetivamente transferido ao cliente.

- (II) Reconhecimento de projetos já concluídos (Performados):

Se performado, o projeto está concluído, ou seja, o PoC está em 100% e a receita será reconhecida integralmente na competência de transferência do bem ao cliente, que também acontecerá integralmente.

- (III) Reconhecimento de projetos em fase de construção (Em obras):

A receita será reconhecida proporcionalmente a evolução do PoC na obra, como por exemplo, se em um ano foi vendido R\$ 100 milhões de um projeto e a evolução financeira da obra deste projeto está em 50%, será reconhecido no resultado da Companhia em 2024 R\$ 50 milhões da transação (Preço de venda * PoC).

Para cálculo do PoC considera-se: Custo incorrido / Custos orçado.

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

Apresentamos a seguir a abertura do lucro bruto por segmento. Ressaltamos que não há divulgação do lucro líquido por segmento, pois as despesas da Companhia são registradas na controladora, de modo que não afetam o resultado das empresas operacionais.

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024					
	Comercial		Residencial		Total	
Lucro bruto	14.858	3%	517.954	97%	532.812	100%

1.4 – Segmentos operacionais: em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

(a) Características do processo de produção

As atividades envolvidas na incorporação dos nossos edifícios residenciais são: (i) aquisição do terreno; (ii) planejamento da incorporação; (iii) obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais necessárias; e (iv) comercialização e venda de novos empreendimentos e início das obras. Normalmente, iniciamos as obras entre 6 e 12 meses após o lançamento de um novo empreendimento, sendo as obras em geral concluídas entre 36 e 42 meses.

As unidades derivadas de nossas incorporações residenciais podem ser segmentadas em 5 categorias, definidas tanto pelo preço de venda do metro quadrado quanto pelo ticket total da unidade, conforme ilustrado no gráfico ao lado. Desta forma, unidades de Alto Padrão são aquelas cujo preço total de venda supera R\$1,2 milhão. No caso das de Médio-Alto Padrão, este preço é entre R\$700 mil e R\$1,2 milhão. Abaixo destas, e com ticket ainda acima de R\$350 mil, estão as de Médio Padrão, contanto que com preço do metro quadrado inferior a R\$9 mil/m². As unidades de Padrão Econômico também têm o preço do metro quadrado inferior a R\$9 mil/m², mas com ticket inferior a R\$350 mil e, portanto, enquadráveis no programa Minha Casa, Minha Vida. Já as unidades de ticket inferior a R\$700 mil, mas com preço do metro quadrado superior a R\$9 mil/m², são designadas de Padrão *Smart Living*. Esta última categoria foi concebida para se referir às unidades que, caracteristicamente, são bem-posicionadas dentro dos principais centros urbanos, mas cuja metragem relativamente reduzida permite um ticket acessível, em especial ao público jovem. Estas unidades têm especial ênfase na operação da Companhia por consequência dos estímulos que o atual Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo tem conferido às incorporações em regiões próximas aos eixos de transporte público da cidade, onde não raro são sujeitas a restrições à metragem média de suas unidades.

Para além do segmento residencial, a Companhia atua no segmento Comercial majoritariamente através de sua subsidiária EZINC e as SPEs por ela controladas ou controladas em conjunto, este segmento contempla tanto empreendimentos de salas comerciais, comercializados em formato semelhante ao residencial, quanto lajes corporativas como o EZ Towers e Esther Towers. Diferente de um projeto residencial, os projetos de lajes corporativas são mais prováveis de serem negociados em um momento próximo ou após a conclusão das obras. Em certos casos, o projeto ainda deverá ser adaptado à necessidade do cliente, em linha com as condições comerciais acordadas.

Uma das nossas forças competitivas chave é nosso processo de administração integrado que nos permite administrar e controlar todas as etapas do processo de incorporação de um empreendimento. Nossas atividades incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento e elaboração do projeto de engenharia para a incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, construção, comercialização e venda dos empreendimentos, bem como a prestação de serviços aos clientes.

As etapas do nosso processo de incorporação estão resumidas no diagrama abaixo:

Aquisição de Terrenos	Elaboração do Projeto	Comercialização e Vendas	Construção
Procura do terreno	Projeto arquitetônico e de construção	Prospecção de clientes atuais e potenciais	Planejamento
Análise de possíveis projetos	Desenho interior	Campanha de marketing e promoção de vendas	Construção
Aquisição do terreno		Instalação de pontos de vendas	Gerenciamento
		Acompanhamento da assinatura dos contratos de vendas	Controle de qualidade
		Financiamento a clientes	Entrega das unidades
			Assistência técnica e gestão de unidades prontas

Aquisição de Terrenos

Priorizamos a aquisição de terrenos, sem a utilização de permutas, por ser a fase da incorporação fundamental para a nossa lucratividade. Contamos com a experiência e a participação direta de membros da nossa alta administração na identificação de melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que nos permite obter preços mais vantajosos e ganhar agilidade em relação aos nossos concorrentes.

Nossa análise para a aquisição de terrenos compreende: (i) o reconhecimento da região e local, com o fim de verificar se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que empreendemos, se esta tem a infraestrutura necessária, se topograficamente se presta à incorporação; (ii) o estudo técnico detalhado para o desenvolvimento de um produto (como exemplo, tipo de função e gestão de canteiro); e (iii) o estudo de viabilidade do empreendimento, com o fim de avaliar se é compatível com os parâmetros de rentabilidade e resultados estabelecidos pela nossa alta administração. Esta última etapa da aquisição já antecipa considerações da adequação de eventuais projetos para determinado terreno: considerando as particularidades do terreno e da lei de zoneamento aplicável para determinar um projeto que otimize o seu coeficiente de aproveitamento (a relação da área vendável de um projeto vis a vis a área do terreno).

Elaboração do Projeto e Estratégia de Lançamento

Antecipando gostos e preferências dos nossos clientes alvo, dispendemos esforço considerável na criação de um projeto e conceito de comercialização adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades. Nossa equipe técnica (incluindo engenheiros, arquitetos, decoradores) e nossa equipe própria de vendas trabalha junto a arquitetos e paisagistas independentes, corretoras independentes, e nossas agências de publicidade parceiras (uma

das quais é exclusiva no âmbito de São Paulo), para a elaboração do projeto arquitetônico e de construção.

Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do nosso trabalho. Além disso, realizamos pesquisas e monitoramos o mercado de forma sistemática por meio de relatórios que são analisados pela Diretoria de Incorporação, com profissionais experientes que conseguem identificar as razões dos sucessos e dos fracassos dos empreendimentos concorrentes, com o fim de testar as preferências dos compradores em geral, o que nos permite avaliar com bastante precisão a aceitação de um projeto antes do seu lançamento. Simultaneamente, buscamos obter as licenças e aprovações regulatórias de autoridades municipais necessárias, o que normalmente leva até oito meses para terrenos de até 10 mil metros quadrados e, acima dessa metragem, os prazos são mais longos.

Construção

Não possuímos equipamentos de construção pesada, apenas dispomos de uma força de trabalho adequada para a construção. Controlamos e coordenamos a construção das nossas incorporações imobiliárias por meio da nossa equipe própria de supervisores da construção.

Atuamos como um empreiteiro geral, supervisionando a construção das nossas incorporações, enquanto subempreiteiras executam a obra. Substancialmente todas as obras no canteiro são executadas por preço fixo por subempreiteiras independentes. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado, com a entrada constante de novos participantes. Escolhemos as subempreiteiras com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço.

Procuramos selecionar contratados e subempreiteiras não somente com base nos fatores econômicos, mas principalmente pela boa reputação no mercado e confiabilidade técnica.

Contratar subempreiteiras ao invés de manter nossos próprios empregados apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente. Podemos tirar proveito das especialidades de diferentes subempreiteiras, e não precisamos com frequência transferir nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre nossas incorporações.

A gestão e fiscalização da obra é realizada por nossa equipe própria, que permanece em tempo integral na obra, formada por engenheiros, técnicos de segurança e encarregados especializados por tipo de serviço e/ou etapa construtiva, além de pessoal administrativo.

Garantimos, dessa forma, controle total do andamento físico e financeiro da obra, qualidade dos serviços (inclusive executados por subempreiteiros) e administração dos materiais, ferramentas e equipamentos utilizados.

Nosso grupo de engenharia civil supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades das subempreiteiras e dos fornecedores, submete seu trabalho aos nossos controles de segurança, custo e qualidade, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando-nos entregar unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda. Nossos procedimentos de

controle de qualidade são partes do nosso processo de construção. Temos equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto das nossas incorporações atendam aos nossos padrões de qualidade. Dessa forma, administramos a maior parte da construção de nossos edifícios, mas sempre somos responsáveis pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por subempreiteiras.

Cada subempreiteira, no entanto, deve nos certificar de que cumpre com a legislação trabalhista e previdenciária antes de receber o pagamento. Nosso grupo de construção trabalha apenas em empreendimentos dos quais participamos.

Contamos com *know-how* e capacitação significativos e distintos na produção de edifícios residenciais. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, empregamos técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade, minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade e, para tanto, além dos nossos controles internos, utilizamos empresas terceirizadas para auditar os nossos procedimentos de execução das obras, qualidade dos produtos e serviços.

Atualmente, utilizamos processos de construção padronizados, fazendo uso dos mais modernos recursos disponíveis no mercado. A nossa equipe de engenharia é altamente qualificada e, além da experiência técnica, tem habilidade para gerenciar as condições sociais, econômicas e ambientais de cada região em que atuamos. Os nossos edifícios são construídos segundo rigorosos padrões de segurança e qualidade e as unidades são equipadas com acessórios e materiais modernos, de alta qualidade e de fabricantes de renome.

Nos termos da legislação brasileira, fornecemos garantia limitada de dois anos, contados da entrega das chaves, para materiais e vícios aparentes, e de cinco anos, contados a partir do Habite-se para vícios estruturais. Adicionalmente, seguindo recomendação do SECOVI e do SINDUSCON, estabelecemos no manual do proprietário, que é entregue aos nossos clientes no momento da entrega das chaves, os prazos de garantia de cada item da construção. Nos últimos três anos, não tivemos nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos nossos empreendimentos.

(b) Características do processo de comercialização

Nossos esforços de comercialização e vendas de um novo empreendimento têm início na fase de pré-vendas. Nesta fase, realizamos o treinamento das equipes de vendas, trabalho de oferta e prospecção de clientes. Essa fase nos permite minimizar nossos riscos e custos e maximizar as nossas vendas.

O treinamento das nossas equipes de vendas compreende a divulgação de dados técnicos, tabelas de vendas e planos de financiamento dos empreendimentos, bem como as vantagens comparativas em relação à qualidade e custos dos empreendimentos concorrentes, informações sobre o público-alvo, plano de mídia e plano de incentivos e metas para as equipes de vendas.

O trabalho de oferta e prospecção de clientes consiste na abordagem ao cliente por meio de contatos telefônicos realizados pela nossa equipe de vendas, envio de malas diretas e diversas ações online, em todos os casos, com base no cadastro de clientes previamente selecionados de acordo com faixa de renda e endereço, a partir de cadastro próprio e de terceiros.

A comercialização e a venda das nossas unidades são realizadas por intermédio da nossa equipe própria de vendas e por intermédio de corretoras de imóveis independentes, dentre as quais citamos a Abyara (BR Brokers). Acreditamos ser crucial dispormos de uma equipe própria de vendas, pois ela permanece dedicada exclusivamente à venda dos nossos empreendimentos, administrando nossos clientes atuais e empenhada em conquistar potenciais clientes. O retorno que temos da nossa equipe própria de vendas nos permite desenvolver ainda mais a nossa estratégia de comercialização.

Os membros da nossa equipe própria de vendas não são nossos empregados, mas sim agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos. Normalmente, temos um showroom no local do empreendimento. O showroom em regra inclui um apartamento modelo, decorado, mobiliado e equipado com eletrodomésticos, conta com uma maquete e imagens computadorizadas dos diversos ambientes e equipamentos dos empreendimentos, bem como com um espaço para atendimento ao cliente.

Também realizamos eventos promocionais especiais quando lançamos novos empreendimentos. Além disso, comercializamos nossas unidades através de jornais, de propaganda de mala direta e da distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como por meio de centros de telemarketing e sites na internet.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir nossa exposição financeira, efetuamos a contratação da venda do maior número possível de unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando nossos esforços de comercialização para tal empreendimento antes do início da construção.

Nos termos da legislação brasileira, podemos estabelecer um prazo e as condições nos quais teremos o direito de cancelar o empreendimento, que devem ser especificados nos contratos de compra e venda. De acordo com nossos contratos de compra e venda, se não conseguirmos vender pelo menos 50% das unidades no período de 180 dias a contar do lançamento de um novo empreendimento, temos o direito de cancelar o empreendimento. Nessa hipótese, analisamos caso a caso e consideramos (i) continuar com o empreendimento; (ii) alterar o projeto; ou (iii) vender o terreno. Nos casos previstos nos itens (ii) e (iii), temos que devolver o valor pago por nossos clientes, o qual deve ser corrigido monetariamente com base no índice de inflação estabelecido no contrato de compra e venda. Ressaltamos, no entanto, que os clientes não têm direito de receber eventuais indenizações por perdas e danos.

Financiamento a clientes

A maioria dos nossos clientes adquire as unidades mediante a utilização de financiamento concedido pela própria Companhia, geralmente, em até 30 anos. Eventualmente, vendemos nossas unidades à vista.

Os compradores em potencial que expressam interesse na compra de uma unidade são convidados a fornecer à nossa equipe comercial uma proposta de compra da unidade. Após uma análise financeira da proposta, caso ela seja viável para a Companhia, iniciamos o processo de análise de crédito.

O nosso processo de análise de crédito é realizado por profissionais presentes nos stands de venda e envolve basicamente as seguintes etapas:

1. São realizadas consultas junto ao SERASA, ao Serviço de Garantia ao Crédito Mercantil de Serviços – SEGAM; ao Tribunal de Justiça Estadual e à Receita Federal;
2. O cliente preenche uma ficha com seus dados cadastrais e financeiros e fornece documentos para a confirmação de renda;
3. O cliente é entrevistado por analistas de crédito; e
4. Caso o cliente seja aprovado nas consultas acima, a proposta é aprovada.

Os clientes que atendam ao item “1” acima, porém não comprovem renda formal são analisados caso a caso por uma equipe especializada da EZTEC, permitindo-nos assim atingir um grupo de compradores em potencial que não são atendidos por grande parte de nossos concorrentes, sem prejudicar o nosso nível de inadimplência. Não utilizamos esse critério para os empreendimentos concluídos ou em fase de conclusão.

Durante o período de construção de nossos empreendimentos, monitoramos constantemente a pontualidade dos pagamentos dos nossos clientes, com o intuito de formarmos um histórico de pagamento deles, rescindindo aqueles que não demonstram capacidade financeira antes da entrega das chaves, minimizando o risco do crédito concedido.

Através dessa política, somos capazes de (i) identificar os clientes com capacidade de pagamento, os quais normalmente não teriam acesso ao crédito junto ao sistema financeiro convencional; e (ii) aprovar com agilidade a concessão de crédito ao cliente, colocando-nos em posição privilegiada em relação aos nossos concorrentes. Além disso, procuramos oferecer alternativas criativas aos nossos clientes inadimplentes, como por exemplo, a troca de uma unidade por outra, compatível com a sua capacidade financeira. Essa política nos permite manter baixos níveis de inadimplência e aumentar a velocidade e o volume de vendas. Dessa forma, como uma estratégia visando ao nosso crescimento, pretendemos aumentar o volume de financiamento concedido aos nossos clientes.

Consideramos continuamente novas linhas de produtos e planos de financiamento que atendam às necessidades dos nossos compradores alvo. O financiamento ao cliente é crucial para as nossas atividades. A carência significativa desse tipo de financiamento no passado ou as altas taxas de juros cobradas foram elementos que diminuíram o crescimento das nossas vendas. Nesse sentido, e em razão do aumento de nossa liquidez decorrente da presente Oferta, podemos vir a modificar certas condições de nossos planos de financiamento existentes e/ou desenvolver novos planos de financiamento com o fim de aumentar as nossas vendas.

Os nossos clientes podem pagar entre 20% e 50% do preço de compra até a entrega da unidade, sendo que, geralmente, o saldo remanescente pode ser financiado junto a nós e, eventualmente, junto a um banco contratado por nós. Desde 2004, todos os nossos financiamentos são garantidos pela alienação fiduciária do imóvel, com a transferência da unidade ao cliente condicionada ao pagamento integral das prestações restantes, que traz maior segurança e agilidade no processo de cobrança. Por outro lado, quando o cliente transfere o financiamento a um banco, este quita o saldo remanescente conosco e recebe o imóvel como garantia.

Como regra geral, nossos contratos de compra e venda preveem ajuste pelo INCC durante as obras e ajuste à taxa de juros a partir de 8% ao ano mais IGP-DI ou IPCA, hoje somente após a data prevista

para a entrega das chaves.

Historicamente, temos experimentado baixo índice de inadimplência dos nossos clientes. No agregado do último semestre e os dois exercícios anteriores, a taxa de inadimplência dos nossos clientes foi de, em média, aproximadamente 2,3% da nossa carteira. Provisionamos os créditos vencidos e não pagos (que não têm o benefício da alienação fiduciária) há mais de 90 dias. Atribuímos nosso baixo índice de inadimplência ao fato de que: (i) nossos contratos desestimulam o inadimplemento e o cancelamento da compra ao preverem geralmente que reembolsaremos aos nossos clientes inadimplentes, no máximo, 75% do valor que eles já tiverem pago; (ii) na ocasião do cancelamento da compra, o valor somente é reembolsado na conclusão do projeto ou perante venda da unidade cancelada e (iii) oferecemos aos nossos clientes opções de quitação da dívida, tais como o parcelamento do saldo devedor em número maior de prestações ou permuta da unidade comprada por uma de menor valor. Na hipótese de inadimplemento, procuramos sempre renegociar o saldo devedor com nossos clientes antes de ajuizar a ação de cobrança.

(c) Características dos mercados de atuação:

A construção civil tem um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do país por movimentar uma ampla cadeia de valor, ser intensivo em mão-de-obra, canalizar grande volume de investimentos, gerar renda e tributos e impactar positivamente outros setores da economia. Em 2024, o Produto Interno Bruto (PIB) do setor registrou alta de 4,3% em relação a 2023. Esse crescimento foi impulsionado por fatores como o aumento das vendas de imóveis novos e lançamentos, além do crescimento do financiamento imobiliário.

(i) Participação em cada um dos mercados

A Administração da Companhia entende que as melhores condições macroeconômicas e de mercado, a pluralidade de demanda no mercado da Região Metropolitana da Cidade de São Paulo atrelado ao domínio operacional que a Administração possui na região foram responsáveis pelo crescimento significativo da Companhia no mercado.

(ii) Condições de competição nos mercados

Dentre as companhias com as quais a Companhia concorre diretamente, há nomes de capital aberto, como Even, Cyrela, Gafisa, Helbor e Mitre, e empresas de capital fechado, como Nortis, MAC, YOU, Diálogo, entre outras.

Não obstante, o setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns competidores podem dispor de mais recursos financeiros e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário.

Outros fatores que influenciam o comportamento dos mercados de atuação da Companhia

Benefícios fiscais e subsídios

RET – Regime Especial de Tributação

Como regra, para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins. O regime é opcional, mas irrevogável (não pode desistir) enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação

O incorporador, pessoa física ou jurídica, que compromissar ou efetivar a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega das obras concluídas.

São requisitos necessários:

- Adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);
- Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária;
- Inscrição de cada “incorporação afetada” no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento “109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação”;
- Regularidade fiscal em relação aos tributos administrados pela RFB;
- Regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Regularidade quanto ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);
- Não estar inscrito no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);
- Não ter sofrido sanções penais e administrativas derivadas de conduta e atividades lesivas ao meio ambiente;
- Possuir certidão negativa referente ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade.

Praticamente toda receita operacional da Companhia é tributada via RET, inclusive a receita financeira proveniente do financiamento interno dos Clientes.

(d) Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, que acabam influenciando em decisões de

investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

(e) Principais insumos e matérias primas, informando:

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

A Companhia mantém relacionamento de longo prazo com seus fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para se assegurar de que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. Além disso, o Departamento de Planejamento da Companhia realiza um trabalho de programação da aquisição de insumos, de forma evitar atrasos nas obras por falta de material, além de permitir ganhos de volume com a negociação simultânea de insumos de obras diferentes. Não são mantidos estoques de materiais de construção.

As relações da Companhia com seus principais fornecedores não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não há dependência em relação a qualquer fornecedor uma vez que a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

Ao indexar os recebíveis dos clientes de obras não concluídas ao INCC, a Companhia se protege de eventuais volatilidades nos preços dos insumos.

1.5 - Clientes relevantes: identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando:

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia no último exercício social.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia no último exercício social.

1.6 – Regulação estatal: descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para

alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor

referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, como preceitua a Lei nº 10.931/2004.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da Lei nº 4.591/1964, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591/1964 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterada pela Lei nº 14.711 de outubro de 2023, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei nº 9.514/1997 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas

de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,0% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a 80% do valor de avaliação do imóvel, ou a 90% no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante – SAC ou do Sistema de Amortização Crescente – Sacre;
- (ii) O limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), válido para o ano de 2023;

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde ele será financiado.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano +TR (Taxa Referencial). O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 35 anos (420 meses).

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei nº 9.514/1977; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução 4.676

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o início de 2019, revogou as Resoluções 3.932 e 4.271 em determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo a Resolução 4.676, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza o artigo 15, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine em operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676 determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 80% do valor de avaliação do imóvel, ou a 90% no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante – SAC ou do Sistema de Amortização Crescente – Sacre; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000,00; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados o maior volume de lançamentos da trajetória da Companhia desde a sua fundação.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, conforme alterada) dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, conforme alterada, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Além disso, em 9 de maio de 2017 foi sancionada a Lei n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

Devido à natureza das atividades desenvolvidas pela Companhia, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil. O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra a Companhia por eventual inobservância da legislação.

As violações à legislação ambiental podem ainda caracterizar crime ambiental, gerando consequências tanto aos gestores da companhia (imputáveis criminalmente), quanto à própria pessoa jurídica, acarretando penalidades administrativas, como multas de até R\$50,0 milhões (aplicáveis em dobro ou no seu triplo, em caso de reincidência) e suspensão temporária ou definitiva de atividades. Ressalte-se

que tais sanções serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. O processo de licenciamento, por sua vez, poderá englobar três diferentes etapas, como a obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). Referidas licenças possuem validade limitada, de modo que deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, sob pena de perda de sua validade. Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia.

Como consequência, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção em nossos empreendimentos, como a construção ou disposição final de resíduos, não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada.

Desta forma, a Companhia acredita que adota a maior parte dos procedimentos necessários ao atendimento das exigências ambientais inerentes à sua atividade, de modo a minimizar os impactos ao meio ambiente.

Tais exigências ambientais referem-se em maior ou menor grau, conforme as características de cada empreendimento, tais como: local e região onde o empreendimento será construído, tamanho, características construtivas, fornecedores de insumos.

Quanto ao controle dos resíduos gerados, a Companhia implementa em cada canteiro de obras o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, que tem por objetivo estabelecer as diretrizes e informações para o planejamento, gestão e controle operacional dos resíduos sólidos gerados no empreendimento. Isto é feito visando atender a legislação vigente, minimizar os impactos ambientais, diminuir os riscos inerentes ao manuseio e garantir a destinação adequada dos resíduos sólidos atendendo as diretrizes definidas na Resolução Conama nº 307 e Lei nº 12.305/2018 – Política Nacional de Resíduos Sólidos. Neste programa de gestão de resíduos controla-se também os resíduos perigosos por meio do Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental (CADRI), emitido pela Companhia

Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB). Tal certificado aprova o encaminhamento de resíduos de interesse ambiental a locais de reprocessamento, armazenamento, tratamento ou disposição final, licenciados ou autorizados pela CETESB.

No âmbito do município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 13.478, de 30 de dezembro de 2022, todos os Grandes Geradores de Resíduos Sólidos, ou seja, estabelecimentos comerciais (incluindo canteiro de obras) que geram mais de 200 litros de lixo por dia, devem contratar empresas habilitadas para a execução dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, além de realizar cadastro de cada empreendimento na Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB).

Como prática contida no nosso sistema interno de gestão ambiental, promovemos a elaboração de estudos de investigação preliminar (Fase 1) e eventual investigação confirmatória (Fase 2), para identificar possíveis contaminantes no solo e na água subterrânea, para todos os terrenos adquiridos pela companhia, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial). Tal investigação segue a normativa da CETESB conforme o Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas.

Todos os custos advindos das questões ambientais aqui expostas são suportados pela Companhia, já previstos e inseridos nos estudos de viabilidade dos empreendimentos, desde a aquisição dos terrenos, elaboração dos projetos, execução das obras e pós-obra.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia possui, ao total, 56 registros e 17 pedidos de registros de marcas perante o INPI relevantes para as atividades desenvolvidas. Adicionalmente, há 22 registros de marcas, além de 01 pedido de registro de marca perante o INPI em nome das controladas da Companhia.

Com relação aos nomes de domínio, a Companhia detém um total de 108 domínios devidamente registrados e vigentes junto ao "Registro.br".

A Companhia é titular de sistema de CRM desenvolvido com exclusividade que atende os processos: Comercial, gestão de oportunidades, até a assinatura do contrato de venda e foi desenvolvido por meio de Contrato de Prestação de Serviços de Desenvolvimento e Suporte firmado com a DBFACTORY INFORMATICA LTDA.

Após a assinatura do contrato de venda, utiliza-se a plataforma Unix na operação do SAC, portal do Cliente e recuperação de crédito, contratado com a JUNIX INFORMATICA LTDA.

Utiliza-se também a plataforma MOBUSS para operação de assistência técnica da empresa MOBUSS SOLUCOES TECNOLOGICAS LTDA.

Além deste sistema de CRM, para realização de suas atividades a Companhia contrata o uso da plataforma Fluig de titularidade de terceiros (TOTVS), com o objetivo de otimizar seus processos internos através das propostas comerciais apresentadas para execução do serviço. Por consequência, o funcionamento da plataforma permite que a TOTVS tenha o acesso à base de dados da Companhia.

Ademais, a Companhia também faz uso do programa ERP Sistema Mega licenciado por meio do Contrato de Licença de Direitos de Uso, Evolução Tecnológica e Help Desk, celebrado entre a Companhia e a sociedade SENIOR SISTEMAS S/A. A licença permite a utilização dos módulos de (i) Controladoria; (ii) Gestão Financeira; (iii) Gestão de Materiais; e (iv) Construção Civil. Juntamente com o contrato de prestação de serviços há o Termo de Confidencialidade que versa sobre as informações confidenciais acessadas por meio da licença e proteção dos dados envolvidos na operação.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 ou “LGPD”) é a principal lei federal que regula o tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis no Brasil, impondo diversos requerimentos para tal atividade. A Companhia informa que se adequou a tais requerimentos e cumpre com os seus deveres e obrigações relacionados à privacidade de proteção de dados.

(d) Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

(i) Em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

A Companhia não efetuou contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) Em favor de partidos políticos

A Companhia não efetuou contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

(iii) Para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

A Companhia não efetuou contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

1.7 – Países de atuação: em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

A totalidade da receita da Companhia no exercício social de 31 de dezembro de 2024 foi auferida no Brasil.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros.

1.8 – Países estrangeiros: em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros e não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira para o desempenho de suas atividades.

1.9 – ASG: em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

(a) Se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia, divulga anualmente seu Relatório de Sustentabilidade que inclui as subsidiárias EZINC e FIT CASA. Trata-se de um relato sobre as práticas da Companhia relacionadas às três dimensões ASG (Ambiental, Social e Governança) e às principais informações sobre as operações da incorporadora e suas subsidiárias, incluindo a Companhia, seguindo as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI), versão Standard, na opção Essencial. A edição de 2024, publicada em 30 de maio de 2025, apresenta destaques e resultados referentes ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024, sendo estas as informações apresentadas abaixo.

Com a publicação do Relatório de Sustentabilidade, a Companhia busca fortalecer o engajamento com seus stakeholders, demonstrando, com transparência, o momento atual da empresa e a maneira que está gerenciando os impactos de suas atividades.

Ademais, a Companhia realiza inventários anuais de emissões de gases de efeito estufa (GEE), considerando os 3 escopos, nos quais é possível identificar não só os resultados da contabilização, como também a metodologia utilizada para desenvolvimento do cálculo e considerações gerais com oportunidades de melhoria para o desenvolvimento de inventários futuros.

Mais detalhes podem ser encontrados no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.eztec.com.br/governanca-compliance/>).

(b) Metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Relatório de Sustentabilidade 2024

O reporte da edição 2024 está em conformidade com as normas da *Global Reporting Initiative* (GRI), com adequação dos indicadores à sua atualização mais recente (versão 2021). E reúne destaques e resultados nos âmbitos ambiental, social, de governança, financeiros e operacional do período entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2024.

Para a definição e priorização dos conteúdos aqui reportados, a Companhia utilizou como base a sua matriz de materialidade mais atual, revisada em 2023, e sua Estratégia ASG (*Environmental, Social and Governance*, ou Ambiental, Social e Governança) inicial, em processo de consolidação pela empresa (saiba mais em Atuação para a sustentabilidade). Também se guiou pelos 17 Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), da Organização das Nações Unidas (ONU).

(c) Se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade 2024 não foi auditado ou revisado por entidade independente.

(d) A página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

(e) Se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

Em 2021, a Companhia, construiu sua matriz de materialidade, qual foi revisada em 2023, com o objetivo de mapear e elencar os principais temas materiais para os negócios a partir da visão de seus principais públicos de interesse (*stakeholders*). Para a revisão da matriz, foi adotada a metodologia de dupla materialidade, que considera, a partir da perspectiva dos stakeholders, tanto impactos financeiros e operacionais quanto sociais e ambientais.

Na sequência, foram analisados estudos setoriais e documentos internos da Companhia, além de entrevistas individuais com a alta liderança e especialistas internos para entendimento das percepções sobre os temas estratégicos e críticos. Também foram realizadas consultas com Diretoria, conselheiros, acionistas, clientes, fornecedores de materiais e prestadores de serviço, colaboradores, órgãos reguladores e fiscalizadores, comunidades do entorno e corretores associados para avaliação de probabilidade de riscos e magnitude do impacto financeiro.

A partir da análise dos resultados, foram identificados dezenove temas materiais e, desses, priorizados 13, que estão relacionados aos principais impactos da Companhia. São eles: (i) Mudanças climáticas; (ii) Inovação e tecnologia; (iii) Saúde, bem-estar e segurança; (iv) Atração, desenvolvimento e retenção de colaboradores; (v) Direitos humanos e relações trabalhistas; (vi) Privacidade e segurança dos dados; (vii) Transparência e relacionamento com clientes; (viii) Gestão de resíduos e rejeitos; (ix) Desenvolvimento local e relacionamento com as comunidades; (x) Design de produto e ciclo de vida; (xi) Ética, integridade e compliance; (xii) Eficiência energética; (xiii) Gestão da cadeia de suprimentos.



(f) Se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

As diretrizes de sustentabilidade adotadas pela Companhia, expressas em seus pilares estratégicos ASG, e a reestruturação da matriz de materialidade vão de encontro aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), firmadas pela Organização das Nações Unidas (ONU) em 2015. Os procedimentos, práticas e atividades desenvolvidas pela Companhia buscam melhoria contínua e sustentabilidade, desta forma contempla 12 ODS, sendo elas:

- ODS 3 – Saúde e bem-estar

A Companhia possui procedimentos estruturados e consolidados tanto na área de Segurança do Trabalho quanto na de Pessoas e Comunicação. Estes procedimentos foram elaborados com base nas normas e leis vigentes e, são monitorados mensalmente de maneira a garantir a saúde e bem-estar dos colaboradores e demais envolvidos nas atividades da Companhia.

- ODS 4 – Educação de Qualidade

A Companhia apresenta uma Política de Educação Corporativa, aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 6 de junho de 2024, com o objetivo de estabelecer procedimentos para as solicitações e aprovações de auxílio financeiro destinados para treinamentos, capacitações, cursos e outras iniciativas de desenvolvimento humano visando o aprimoramento das competências e conhecimentos. Além disso, há treinamentos, palestras e integrações realizadas periodicamente permeando informações e aumentando a habilidade dos envolvidos.

- ODS 5 – Igualdade de gênero

Apesar do setor da construção civil ser historicamente masculino, a Companhia tem agido de maneira a aumentar a quantidade de mulheres atuando nas atividades desenvolvidas e em posições de liderança. Além disso, busca se envolver em projetos de ampliação da atuação feminina em serviços de manutenção e construção.

- ODS 6 – Água potável e saneamento

O consumo de água e a qualidade dos efluentes são pontos importantes para a Companhia que atua por meio de meta e procedimentos que visam a redução do consumo, o reuso, a captação pluvial, a qualidade dos efluentes a serem descartados e a mitigação dos impactos gerados pela atividade de construção civil.

- ODS 7 – Energia limpa e acessível

A redução no consumo de energia é um dos objetivos da Companhia e, para o atendimento deste há meta e procedimentos que visam tanto a redução do consumo quanto a aplicação de práticas ecoeficientes e monitoramento das informações para que seja possível estabelecer estratégias de melhoria contínua e mitigar os impactos das atividades desenvolvidas.

Além disso, há ações em andamento para uso de energia renovável, práticas de manutenção frequente de equipamentos e maquinários, além de sinalização para

conscientização dos colaboradores.

- ODS 8 – Trabalho decente e crescimento econômico

A Companhia valoriza o trabalho em equipe e a integração entre áreas com objetivo de disseminar informações e tornar as entregas mais eficientes, garantindo o crescimento dos colaboradores e Companhia. Além disso, promove programas de capacitação e desenvolvimento de carreira com as equipes técnicas e administrativas visando formar talentos e promover a cultura organizacional da Companhia.

- ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis

A Companhia realiza práticas sustentáveis em suas operações, considerando a sustentabilidade urbana como um caminho a ser seguido. Para garantir a eficiência de tais práticas, a Companhia adota tecnologias e soluções que mitigam os impactos ambientais das atividades desenvolvidas, desta forma é possível promover cidades mais resilientes, seguras e inclusivas.

- ODS 12 – Consumo e produção responsáveis

Um dos objetivos da Companhia em relação a sustentabilidade é a redução do consumo de recursos naturais, a ser atingido por meio de melhorias que minimizem desperdícios e de promoção da economia circular. Além disso, a Companhia realiza o gerenciamento completo dos materiais consumidos e resíduos gerados.

- ODS 13 – Ação contra a mudança global

Sobre o combate as mudanças climáticas, a Companhia realiza anualmente o Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), com base no GHG Protocol e CECarbon, e, por meio de análise crítica, verifica as fontes das emissões e as melhores estratégias para que os impactos gerados sejam reduzidos. Além disso, as diretrizes ASG têm orientado a Companhia para que melhores práticas de mitigação sejam implantadas.

- ODS 14 – Vida na água

A Companhia atua, predominantemente, em áreas urbanas, mas reconhece os impactos que as atividades desenvolvidas geram nos ecossistemas aquáticos, desta forma, busca realizar gestão ambiental responsável e conta com uma equipe especializada no tema. O foco é reduzir o consumo de hídrico e preservar a qualidade da água por meio de conscientização de colaboradores, controles preventivos, gerenciamento de resíduos, auditorias trimestrais, documentos de checklist e aplicação de sistemas de captação pluvial e reuso da água.

- ODS 15 – Vida terrestre

Para proteger e conservar a vida terrestre, a Companhia integra processos e práticas de proteção ambiental nas suas operações, respeitando a vegetação nativa e promovendo o consumo responsável de recursos naturais. A Companhia, ainda, realiza descontaminação de terrenos, recuperando o local e garantindo a correta destinação

destes solos, protege as espécies vegetais nos canteiros de obras para evitar supressão das mesmas e destina adequadamente seus resíduos para que não sejam encaminhados para aterros.

- ODS 16 – Paz, justiça e instituições eficazes

A Companhia tem fortalecido suas práticas de governança corporativa por meio da promoção da cultura organizacional com base no respeito, transparência na divulgação de informações, envolvimento dos stakeholders quando a ética e conduta e, ainda, gerenciamento de riscos. Além disso, a Companhia apresenta o Canal de Ética para busca de informações e realização de denúncias, e o Código de Conduta Ética que define padrões de conduta e o compromisso de desenvolver atividades com princípios éticos e de integridade.

(g) Se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

O Relatório de Sustentabilidade de 2024 está em conformidade com as normas da *Global Reporting Initiative* (GRI), enquanto os Inventários de Gases de Efeito Estufa (GEE) de 2024 está em conformidade com o *GHG Protocol*, com o Intergovernmental Panel on Climate Change – IPCC, com o World Resources Institute/World Business Council for Sustainable Development – WRI/WBCSD e com a ABNT NBR ISO 14.064.

(h) Se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

A Companhia realiza anualmente seu Inventário de Emissão de Gases de Efeito estufa (GEE), de acordo com a metodologia *GHG Protocol* e CECarbon, considerando as emissões dos três escopos, sendo:

- Escopo 1 – Emissões diretas da Companhia

(Exemplo: Frota própria de veículo)

- Escopo 2 – Emissões indiretas da Companhia, mas relacionadas a energia comprada

(Exemplo: Energia da concessionária pública)

- Escopo 3 – Emissões indiretas da Companhia, mas relacionadas a cadeia de valor

(Exemplo: Destinação de resíduos e matéria-prima adquirida)

A Companhia utiliza como ano-base, o ano de 2022, pois foi quando a Companhia iniciou o cálculo dos três escopos. O inventário referente à 2024 pode ser encontrado no *site* de relações com investidores da Companhia:

<https://ri.eztec.com.br/governanca-compliance/>

(i) Explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Item não aplicável considerando que a Companhia divulgou o Relatório de Sustentabilidade nos anos referentes aos anos de 2022, 2023 e 2024, este último, conforme indicado no subitem "a" deste item.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Item não aplicável considerando que a Companhia adota uma matriz de materialidade em seu Relatório de Sustentabilidade, conforme indicado no subitem "e" deste item.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Item não aplicável, considerando que a Companhia adota indicadores-chave de desempenho ESG. Futuramente pode ser adotada uma abertura específica para apenas a Companhia.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

Atualmente a Companhia não realiza auditorias externas em suas divulgações ASG, em razão da maturidade do assunto dentro da Companhia, mas está em seus planos realizá-las nos próximos anos.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

Item não aplicável, considerando que a Companhia leva em conta os ODS e adota as recomendações relacionadas a questões climáticas, conforme indicado nos subitens "f" e "g" deste item.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Item não aplicável, considerando que a Companhia realiza anualmente os inventários de emissão de gases do efeito estufa, conforme indicado no subitem "h" deste item.

1.10 – Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

1.11 – Operação não usual nos negócios: indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia no último exercício social.

1.12 – Operações relevantes: indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia no último exercício social, encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Aumento de capital privado dentro do limite de capital autorizado (capitalização de reservas e bonificação)

Conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 4 de dezembro de 2025, a Companhia realizou um aumento de capital, dentro do limite de seu capital autorizado, mediante a capitalização de parte do saldo da reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", com a emissão de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas gratuitamente aos acionistas da Companhia a título de bonificação ("Ações" e "Aumento de Capital", respectivamente).

O Aumento de Capital totalizou R\$ 1.412.056.406,41, e envolveu a emissão de 60.010.897 novas Ações, distribuídas na proporção de 2,7155591016 Ações para cada 10 ações de que os acionistas fossem titulares na posição acionária final do dia 9 de dezembro de 2025. Em razão do Aumento de Capital, o capital social da Companhia, passou a ser de R\$ 4.301.053.314,58 dividido em 281.000.000 Ações. Para mais informações sobre o aumento de capital, a ata de RCA, o Fato Relevante e o Aviso aos Acionistas, todos divulgados 4 de dezembro de 2025, estão disponíveis nos sites da CVM (gov.br/cvm), da B3 (www.b3.com.br) e de relações com investidores da Companhia (<https://ri.eztec.com.br/arquivamentos-cvm/>), clicando em "2025" e selecionando "Atas das Reuniões do Conselho de Administração" e "Fatos relevantes e Aviso aos Acionistas".

1.13 – Acordo de acionistas: indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

São partes do Acordo de Acionistas: GAR Participações Ltda.; HPC Participações Ltda.; Mapeca Participações Ltda.; Barolo Participações Ltda.; SZA Participações S.A.; VJR Participações S.A.; Valey Participações S.A.; EZ1 Participações Ltda.; EZ2 Participações Ltda.; EZ3 Participações Ltda.; EZ4 Participações Ltda.; EZ5 Participações Ltda.; EZ6 Participações Ltda., STEC 1 Participações Ltda. e STEC 2 Participações Ltda. Ainda, como parte interveniente anuente, a Companhia.

O Acordo de Acionistas foi celebrado em 28 de abril de 2007, tendo sido aditado em (I) 20 de agosto de 2009; (II) 14 de agosto de 2012; (III) 24 de junho de 2013; (IV) 1º de agosto de 2019; (V) 27 de abril de 2022; (VI) 18 de julho de 2024; (VII) 17 de novembro de 2025 e (VIII) 13 de abril de 2026.

Para mais informações, vide a íntegra do Acordo, consolidado em seu 8º Aditamento, disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.eztec.com.br/>), bem como no site da CVM (<https://sistemas.cvm.gov.br/>).

1.14 – Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no último exercício social.

1.15 – Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais no último exercício social.

1.16 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

- **Informações complementares ao item 1.12**

Subscrição de Ações de Emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL")

Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um "Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças", com a CAL, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade. A transação compreendeu ainda (a) uma operação privada de capitalização da CAL e (b) a cessão de um bônus de subscrição, emitido em agosto de 2022, à Companhia que daria direito à subscrição de novas ações de emissão da CAL após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à CAL.

Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da CAL. Em 3 de outubro de 2024, a Companhia solicitou uma antecipação do exercício do bônus de subscrição emitido no âmbito do aumento de capital da CAL, anteriormente previsto para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, sendo a análise da antecipação, finalização de todas as aprovações e formalização realizadas na Assembleia Geral Extraordinária da CAL em 31 de janeiro de 2025.

Assim, na mesma data, a Companhia exerceu 3.267.735 bônus de subscrição de ações da CAL, passando a deter 3.267.735 ações ordinárias, correspondentes a 46,7567% do capital social. Adicionalmente, a Companhia se tornou co-controladora da CAL, em conjunto com a Lindenberg Investimentos Ltda., conforme acordo de acionistas da CAL celebrado em 17 de dezembro de 2024 e que entrou em vigor em 31 de janeiro de 2025.

- **Práticas Ambientais, Sociais e de Governança (ASG)**

Possuímos práticas voltadas ao público interno e externo à Companhia, alinhadas aos princípios ASG de maneira a assegurar o seu crescimento sustentável, ético e íntegro.

Gerenciamento de Áreas Contaminadas

A Companhia possui um departamento voltado ao Gerenciamento de Áreas Contaminadas (GAC), com um especialista no assunto, que realiza diversos estudos antes e após a aquisição dos terrenos. Quando a Companhia identifica uma região de interesse, o departamento GAC apresenta a análise prévia do local, com identificação do potencial risco de contaminação em solo e água subterrânea e indicação das próximas etapas de investigação. Seguindo o processo, é realizada a avaliação preliminar e investigação confirmatória, que envolve a avaliação do solo e da água subterrânea, para identificar a presença de substâncias químicas no local – seguindo a legislação aplicável. Caso confirmada a contaminação, inicia-se o processo de gerenciamento de áreas contaminadas, com investigação detalhada, avaliação de risco à saúde humana e plano de intervenção.

Redução de Resíduos

Por meio do Plano de Gestão de Resíduos e do Inventário de Resíduos, a Companhia busca minimizar os impactos ambientais de suas operações, promovendo o controle do desperdício de materiais e incentivando a economia circular. Os resíduos gerados são destinados à reciclagem e

ao beneficiamento sempre que possível. Quando essas alternativas não são viáveis, a destinação é realizada em conformidade com a legislação vigente.

A gestão de resíduos é conduzida tanto nos canteiros de obra quanto nos escritórios, em alinhamento com as obrigações legais e contratuais, e envolve as seguintes ações:

- **Redução na fonte:** Procedimentos, objetivos e metas visam minimizar os resíduos gerados na fonte, melhorar o processo produtivo e também reduzir desperdício. Como exemplo, sempre que possível são comprados materiais a granel como forma de reduzir embalagens. Na busca de melhoria contínua, avaliações trimestrais são realizadas.
- **Design para sustentabilidade:** A sustentabilidade está no centro dessa frente de atuação. Nesse sentido, são priorizados nos projetos, os materiais de fácil manutenção e maior durabilidade, além de produtos e sistemas que contribuem para fortalecer a ecoeficiência, dentre os quais, os economizadores de água e energia.
- **Reciclagem e reutilização:** Indicadores ambientais buscam minimizar a geração de resíduos da Companhia, além de promover a correta segregação e destinação para fins de beneficiamento ou reciclagem.
- **Gerenciamento eficiente:** Cada obra deve elaborar seu próprio Plano de Gestão de Resíduos Sólido (PGRS) e Inventário de Resíduos, com base no modelo da Companhia para garantir a melhor aplicabilidade em cada canteiro.
- **Educação e treinamento:** A temática da gestão de resíduos é uma das abordagens priorizadas nos processos de integração de novos colaboradores. Nos Diálogos de Segurança (DDS) esse assunto também é tratado, mas com enfoques mais específicos visando à melhoria das práticas cotidianas nos canteiros de obras. Há, ainda, treinamentos voltados ao preenchimento dos indicadores de obra, pelos quais são verificados os resultados de ações educativas e procedimentos da Companhia.
- **Monitoramento e relatórios** Visitas de acompanhamento dos canteiros de obras são realizadas pela equipe da área ESG, nas quais se realiza um checklist de avaliação prevista no Sistema de Gestão da Qualidade da Companhia. O procedimento gera uma nota e um relatório no qual são mencionados itens de melhoria, além de orientações para a resolução de problemas e ocorrências.

Durante a desmobilização de um canteiro, materiais como madeira, equipamentos de escritório e insumos hidráulicos e elétricos são, sempre que possível, reaproveitados em novas obras, reduzindo a demanda por novos recursos naturais. A Companhia também adquire brita reciclada e reaproveita sobras de materiais nas obras. Em empreendimentos com certificação ambiental, são priorizados insumos com conteúdo reciclado, como aço e cimento, em linha com os critérios estabelecidos pelos selos.

Além dessas práticas, a Companhia adota dois indicadores, sendo (i) de beneficiamento de resíduos com meta maior ou igual a 90%, utilizado para mensurar o percentual de reaproveitamento de materiais e garantir que os resíduos gerados sejam enviados para reuso, reciclagem ou beneficiamento; (ii) de geração de resíduos (acumulado) por área com meta menor

ou igual a 0,17 m³/m². Esses indicadores contribuem para a mitigação dos impactos ambientais e agregam valor à cadeia produtiva por meio do reaproveitamento de materiais na fabricação de novos produtos.

Empreendimentos Sustentáveis

Desde a sua criação, a Companhia avançou na implementação de projetos que estão gerando resultados positivos para a Companhia. Destacam-se:

- **Industrialização de sistemas prediais:** Utilização de kits de sistemas hidráulicos e elétricos para otimizar processos construtivos com utilização eficiente de recursos e diminuição de desperdícios;
- **Sistema de formas reutilizáveis:** Utilização de sistemas que possibilitem a reutilização de formas de concreto em diversos empreendimentos em pontos estratégicos para reduzir o consumo de madeira;
- **Diretrizes técnicas de *drywall*:** contém definição de tipos de parede, viabilidade técnica e financeira e otimização de materiais, que buscam aprimorar os processos internos de criação e produção de projetos que utilizam o sistema de *drywall*. O sistema *drywall* demanda menos água em sua execução (comparado aos sistemas de vedação vertical convencionais), gera menos descarte, tem produção mais rápida e permite projetos mais flexíveis.
- **Big bags (logística de resíduos nos canteiros):** a fim de aprimorar a logística do processo de coleta de materiais recicláveis das obras, como papel, papelão e plástico, a Companhia implementou o uso de *big bags*, uma solução versátil e alinhada às melhores práticas de gestão que se soma às caçambas convencionais existentes nos canteiros. Com capacidade aproximada de um metro cúbico, as *big bags* oferecem maior facilidade de manuseio e transporte, permitindo uma triagem mais eficiente dos materiais recicláveis diretamente no campo. Essa iniciativa reduz desperdícios e reforça o compromisso da Eztec com a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados nas obras.
- **Substituição de equipamentos elétricos:** como parte dos esforços para ampliar a eficiência energética e aprimorar as condições nos canteiros de obras, em 2024 a Companhia deu início à substituição dos chuveiros elétricos por modelos a gás. O projeto começou pelo empreendimento East Blue e faz parte de um plano mais amplo de padronização das instalações, que será implementado gradualmente em novas obras.

Certificações

O empreendimento EZ Towers, já concluído, mantém a certificação LEED *Gold (Core & Shell)*, sistema internacional que reconhece projetos que incorporam práticas sustentáveis em diversas etapas do desenvolvimento. A certificação avalia categorias como eficiência hídrica, desempenho energético, inovação, qualidade da construção, localização e transporte, entre outras. Além disso, o EZ Towers foi o primeiro edifício corporativo da América Latina a obter a certificação LEED O+M – nível *Platinum*, voltada à operação e manutenção de edifícios existentes, reconhecendo sua performance sustentável mesmo após a entrega. Já o empreendimento Esther Towers, atualmente

em construção, também busca a certificação LEED *Gold (Core & Shell)* e segue os critérios de sustentabilidade definidos previamente.

O empreendimento EZ Parque da Cidade, concluído ao final de 2023, conta com a certificação AQUA-HQE em todas as fases de auditoria. Essa certificação é concedida pela Fundação Vanzolini, com base em um sistema originalmente francês, adaptado à realidade brasileira. A metodologia avalia requisitos de sustentabilidade e desempenho das edificações por meio de auditorias técnicas, garantindo qualidade ambiental, conforto e eficiência para os usuários.

Diversidade

No ano de 2023, foi realizada uma atualização cadastral dos colaboradores, envolvendo todos os profissionais das operações da Companhia. A partir do entendimento do perfil do seu público interno, a Companhia passou a elaborar estratégias relacionadas à diversidade e inclusão social em todas as suas áreas e operações.

Em 2024 foram realizados treinamentos e palestras voltadas a diversidade e inclusão, além disso houve ações afirmativas sobre o tema, como por exemplo, a aprovação da Política de Diversidade e Inclusão, a publicação de histórias de colaboradores diversos no canal de comunicação interna da Companhia, a criação do Comitê de Pessoas e o treinamento de lideranças.

Controle de mudanças climáticas

Ainda, a Companhia aderiu ao projeto da Aliança GEE da ABRAINC com foco na contribuição para a elaboração do Inventário de Gases de Efeito Estufa ("GEE") setorial, na melhoria da plataforma gratuita CECarbon e na definição de metas de redução das emissões de GEE nos setores de construção e incorporação imobiliária.

Em 2024, a Companhia participou de iniciativas voltadas ao enfrentamento das mudanças climáticas, demonstrando seu compromisso com a transparência e com a gestão de seus impactos ambientais. Dentre essas ações, destacam-se:

- (i) Participação no CDP (*Carbon Disclosure Project*), plataforma internacional de reporte ambiental que fornece um sistema de *benchmark* para que empresas aprimorem continuamente sua governança climática, identifiquem riscos e oportunidades e se alinhem a padrões internacionais. A participação da Companhia, em 2023, resultou no *score* "B-", o que evidencia os avanços da companhia na gestão de suas questões climáticas. Já a edição de 2024 resultou no *score* "C", uma vez que houve atualização para questionário corporativo integrado, alinhado às diretrizes do IFRS S2 e às recomendações do TNFD com mais temas abordados, deixando o questionário mais complexo, fortalecendo mais a consistência e a comparabilidade dos dados divulgados;
- (ii) Realização do Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), com abrangência dos Escopos 1, 2 e 3, considerando as atividades da companhia no ano de 2024. A elaboração do inventário tem como objetivo identificar as principais fontes de emissão, subsidiar a definição de estratégias de mitigação e fomentar a melhoria

continua dos processos internos, contribuindo para uma operação mais eficiente e sustentável.

Consumo de energia e água

Os principais recursos naturais que são objeto de medidas de otimização são a água e a energia. Para ambos, são adotados indicadores de consumo aplicados por área construída, sendo medidos de forma acumulada ao final da obra.

O controle e monitoramento dos consumos hídrico e energético nas operações da Companhia é realizado mensalmente por meio de indicadores analisados em reuniões de análise crítica, da Diretoria, para definição de estratégias de melhorias e redução de consumo. A meta do consumo hídrico se dá pelo consumo de água (acumulado) igual ou inferior a $0,32 \text{ m}^3/\text{m}^2$, enquanto a meta do consumo energético se dá pelo consumo de energia (acumulado) igual ou inferior a $10 \text{ kWh}/\text{m}^2$. De maneira complementar, a Companhia possui procedimentos e diretrizes que visam otimizar tanto as atividades quanto o uso da água nos canteiros de obras e, consequentemente, reduzir o consumo destes recursos.

Em relação a energia fora da organização (escopo 3 – emissões indiretas), foram considerados bens e serviços, como por exemplo consumos de maquinários (combustível) de prestadores de serviços, frete de materiais (*upstream*), transporte de resíduos (*downstream*), geração de resíduos e viagem a negócios. Já sobre energia dentro da organização (escopo 2 – emissões indiretas) foi considerada a compra de energia.

Para a contabilização dos consumos em 2024, água e energia, dentro da organização, foram compiladas as informações disponibilizadas mensalmente pelas concessionárias públicas e fornecedores (Exemplo: água de caminhão pipa e energia proveniente de combustíveis), considerando 17 obras, 4 escritórios e stands de venda.

2. Comentários dos diretores

2.1 – Condições financeiras e patrimoniais

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – “IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

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

A análise abaixo toma como base as demonstrações de resultado dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e as informações de balanço em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir suas obrigações de curto e médio prazo.

Apresentamos abaixo os principais indicadores da condição financeira da Companhia:

Disponibilidade de Caixa – Em 31 de dezembro de 2024, a EZTEC possuía caixa disponível e aplicações financeiras no valor de R\$ 770,4 milhões, comparado a R\$ 762,3 milhões em 31 de dezembro de 2023. O aumento de 1,1% entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é decorrente da preservação de caixa através da maior contratação de financiamento à produção através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Endividamento – A EZTEC apresentou um endividamento bruto de R\$ 1.136,4 milhões em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 856,2 milhões em 31 de dezembro de 2023. O aumento de 32,7% entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é decorrente, principalmente da maior contratação de financiamento à produção através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Margens Operacionais – A Companhia busca manter uma operação eficiente, de forma que o resultado bruto gerado não seja consumido por despesas operacionais. A EZTEC apresentou:

- (i) uma margem bruta (divisão do lucro bruto pela receita líquida) de 34,1% em 31 de dezembro de 2024, comparado a 31,7% em 31 de dezembro de 2023. O aumento de 2,4p.p. entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é decorrente, principalmente do crescimento das vendas de projetos em construção e estoque pronto lançados nos últimos

quatro anos, que possuem margens mais altas, contribuindo para o aumento da margem bruta no período;

(ii) uma margem líquida (divisão do lucro líquido pela receita líquida) de 25,9% em 31 de dezembro de 2024, comparada a 22,1% em 31 de dezembro de 2023. O aumento de 3,8p.p. entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é decorrente, principalmente, da maior margem bruta e do maior resultado financeiro, sustentado pelos juros da carteira de alienação fiduciária majoritariamente indexada ao IGP-DI.

Equivalência Patrimonial – Adotando o normativo CPC 19 e 36, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC. Em 31 de dezembro de 2024, o volume de resultados originados em empreendimentos não-controlados, expresso na linha de equivalência patrimonial da demonstração de resultados, totalizou R\$ 79,4 milhões contra R\$ 102,6 em 31 de dezembro de 2023. A redução de 22,6% entre 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é decorrente, principalmente do impacto do ciclo dos projetos reconhecidos por equivalência patrimonial. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, foram entregues dois empreendimentos relevantes, contribuindo significativamente para o resultado do exercício. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, embora tenham sido lançados três novos projetos sob o modelo não controlado, dois deles ocorreram apenas no quarto trimestre, resultando em um impacto reduzido no exercício. Dessa forma, a variação reflete a menor representatividade dos projetos em equivalência patrimonial no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 atual em comparação ao exercício social anterior.

(b) Estrutura de capital

A tabela abaixo apresenta todo o valor utilizado pela Companhia para financiar suas operações (capitalização total), segregado entre capital de terceiros (passivo circulante e não-circulante) e capital próprio (patrimônio líquido), expresso tanto em termos reais quanto em termos percentuais:

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Patrimônio Líquido	4.883.126	4.705.064
Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	1.583.408	1.174.252
Capitalização Total (Capital Próprio + Capital de Terceiros)	6.466.534	5.879.316
Parcela de Capital Próprio	75,51%	80,03%
Parcela de Capital de Terceiros	24,49%	19,97%

A Companhia caminha para uma estrutura com mais relevância do capital de terceiros à medida que começa a utilizar seus contratos de empréstimos e financiamentos para conduzir suas obras.

Acreditamos que a atual estrutura de capital da Companhia apresentou no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, uma estrutura equilibrada entre capital próprio e de terceiros, e condizente, em nossa visão, com as atividades da Companhia.

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Entendemos que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos, conforme índice de liquidez corrente, indicado na tabela abaixo, considerando, ainda, os valores de ativo e passivo circulante da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e de 2023. A Companhia encerrou o exercício social de 2024 com um ativo circulante 6,8x maior que seu passivo circulante.

Nesta data não dispúnhamos de nenhum contrato de financiamento cujo desembolso não tenha sido realizado integralmente. O relacionamento da Companhia com instituições financeiras de primeira linha permite o acesso a linhas de créditos adicionais, na hipótese de haver necessidade.

LIQUIDEZ CORRENTE

(Em milhares de reais - R\$)	Consolidado		Variação
	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2024/2023
Ativo Circulante	2.616.102	2.510.852	4,2%
Passivo Circulante	382.378	402.620	-5,0%
Liquidez corrente	6,8	6,2	9,6%

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

No último exercício social, as principais fontes de financiamento da Companhia foram: (1) recursos próprios gerados em suas operações; (2) financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), o qual oferece taxas de juros subsidiadas pelo sistema de poupança, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos; e (3) emissões de debêntures. A abertura e evolução dos níveis de endividamento da Companhia estão disponíveis na seção 2.1.(f).

A Companhia vem aumentando a relevância de capital de terceiros em suas fontes de financiamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, buscando um perfil de longo prazo em suas dívidas financeiras, ainda mantendo sua capacidade de arcar com suas obrigações de curto prazo.

No último exercício social, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados e, quando realizou quaisquer investimentos, utilizou recursos próprios.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento da Companhia

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A administração pretende que a Companhia continue com sua estratégia de manutenção de baixos índices de endividamento, constituídos das operações com o SFH e emissão de debêntures.

Assim, na data deste Formulário de Referência, os Diretores da Companhia não vislumbram necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso seja necessário, a Companhia poderá realizar a securitização de recebíveis performados, ou o estabelecimento de linhas para capital de giro para cobertura de deficiências de liquidez.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

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

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas referentes ao exercício social de 2024 são representados por: (i) créditos imobiliários na forma de CCBs e Notas Comerciais, com juros médios de 8,9% a.a. (8,9% a.a. em 2023), com vencimento final previsto para até maio de 2029, no montante de R\$ 836 mil em 31 de dezembro de 2024; e (ii) debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da Companhia, com juros remuneratórios de 100% DI + 0,85% a.a., com vencimento final previsto para 12 de junho de 2028. Os empréstimos e financiamentos representam R\$ 86,0 mil no circulante (R\$136,5 mil no circulante em 31 de dezembro de 2023) e R\$ 1.050,4 mil no não circulante (R\$719,7 mil no não circulante em 31 de dezembro de 2023).

A variação positiva observada entre 2023 e 2024 se dá devido a uma tendência da Companhia em utilizar de seus empréstimos contratados para financiar sua operação, tornando mais relevante o capital de terceiros, mas, mantendo, ainda sim, um nível saudável de endividamento.

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados da Companhia e suas controladas está assim demonstrado:

(em R\$ mil)	Saldo Inicial 31/12/2023	Captação	Liquidação	Amortização	Juros Pagos	Juros Incorridos	Realização Custos de Emissão	Saldo Final 31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	552.153	436.405	-	(155.875)	(53.809)	57.435	-	836.309
Debêntures	304.018	300.000	(300.000)	-	(38.022)	35.994	(1.917)	300.073

Para informações adicionais sobre os valores mobiliários emitidos pela Companhia, vide item 12 deste Formulário de Referência.

A tabela abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes da Companhia em vigor em 31 de dezembro de 2024:

Instrumento	Taxa de juros	Vencimento	Saldo em 31/12/2024 (em R\$ mil)
Debêntures simples – 2ª emissão	100% DI + 0,85% a.a.	12 de julho de 2028	R\$304.292

*Taxa média dos contratos em 31 de dezembro de 2024

Debêntures simples – 2ª emissão

Em 12 de junho de 2024, foi realizada a 2ª emissão de debêntures não conversíveis da Companhia no montante total de R\$ 300 milhões. O pagamento da remuneração deverá ser feito, pela Companhia, semestralmente a partir da data de emissão. As debêntures possuem prazo de vencimento de 48 meses com término em 12 de junho de 2028. Os recursos captados por meio dessa emissão de debêntures foram destinados ao resgate antecipado das debêntures da 1ª emissão da Companhia, sendo eventual valor remanescente destinado ao reforço de caixa da Companhia.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Embora não haja outros contratos relevantes celebrados pela Companhia e/ou por suas controladas com instituições financeiras além do descrito no item 2.1.f.(i), a Companhia mantém relações comerciais com os principais agentes financeiros no mercado, visando o pronto acesso a linhas de crédito para eventuais demandas de capital de giro e financiamento de investimentos.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2024 possui cláusula específica de subordinação, de forma que não há relação de preferência entre as mesmas. O grau de subordinação entre as dívidas da Companhia é determinado de acordo com as disposições da legislação em vigor. Adicionalmente, destaca-se que as dívidas são financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Os contratos de financiamento citados no item 2.1.f.(i) deste Formulário de Referência, os quais são referentes ao desenvolvimento de obras de projetos ("Contratos Relevantes"), possuem cláusulas restritivas que permitem a resilição dos instrumentos nas seguintes situações, dentre outras:

- Se o crédito não for integralmente aplicado na construção do empreendimento;
- Modificação do projeto de construção sem aviso prévio à instituição credora;
- Se o devedor gravar, total ou parcialmente, com quaisquer ônus o bem objeto da garantia;
- Retardamento ou paralisação da obra;
- Cessão ou transferência a terceiros de direitos e obrigações, sem o expreso consentimento do credor;

- Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da emitente, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária.

Todos os Contratos Relevantes também possuem cláusulas que vinculam a liberação dos valores ao acompanhamento da execução de obra e do montante de vendas. Desta forma, cabe à instituição financeira e à EZTEC avaliarem mensalmente:

- Percentual mínimo de execução de obra para iniciar a liberação de financiamento;
- Percentual mínimo de vendas para iniciar a liberação do financiamento;
- Percentual mínimo de recebíveis em relação ao total de financiamento liberado.

Em caso de não cumprimento das condições descritas acima, o financiamento pode ser suspenso ou cancelado, conforme dispositivos de contrato.

Exceto pelo caso das emissões de debêntures, conforme abaixo detalhado, nos demais Contratos Relevantes não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado atrelados a índices financeiros da Companhia (covenants financeiros).

Debêntures simples – 2ª emissão

Em relação às debêntures simples, não conversíveis em ações da 2ª (segunda) emissão da Companhia, são impostas as seguintes restrições, dentre outras:

- impedimento de alienação e/ ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Companhia, pelos controladores da Companhia na data de celebração da Escritura de Emissão das debêntures, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Companhia ou, havendo alteração do regime de controle da Emissora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de controle e representam percentual igual ou superior a 4% do capital social da Companhia na data de celebração da Escritura de Emissão das debêntures se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia;
- impedimento de distribuição e/ou pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos a acionistas, caso a Companhia esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão das debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e
- impedimento a não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros, os quais são apurados trimestralmente com base nas demonstrações financeiras da Companhia:

(i) $(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} < 0,80$

(ii) $(\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a Apropriar}) > 1,50 \text{ ou } < 0$

Para fins dos índices financeiros indicados acima:

"Dívida Líquida": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Companhia, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Imóveis a Pagar": corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"Recebíveis": corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Companhia, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Companhia, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

"Receita a apropriar": corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Companhia, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

"Estoques": corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Companhia; e

"Custo a apropriar": corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Debêntures simples – 3ª emissão

Em relação às debêntures simples, não conversíveis em ações da 3ª (terceira) emissão da Companhia, são impostas as seguintes restrições, dentre outras:

- impedimento de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Companhia, pelos controladores da Companhia na data de celebração da Escritura de Emissão das debêntures, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Companhia; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Companhia com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de

controle e representam percentual igual ou superior a 4% do capital social da Companhia na data de celebração da Escritura de Emissão das debêntures se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia;

- impedimento de distribuição e/ou pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos a acionistas, caso a Companhia esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão das debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e
- impedimento a não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros, os quais são apurados trimestralmente com base nas demonstrações financeiras da Companhia:

(i) $(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} < 0,80$

(ii) $(\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a Apropriar}) > 1,50 \text{ ou } < 0$

Para fins dos índices financeiros indicados acima:

"Dívida Líquida": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Companhia, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Imóveis a Pagar": corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

"Recebíveis": corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Companhia, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Companhia, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

"Receita a apropriar": corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Companhia, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

"Estoques": corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Companhia; e

"Custo a apropriar": corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, não houve qualquer quebra ou inadimplemento de disposições dos Contratos Relevantes pela Companhia ou por suas controladas.

Ainda, parte dos Contratos Relevantes possuem cláusula de *cross-default* e *cross-acceleration* nos casos de descumprimento de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente do financiamento ou de qualquer outra dívida financeira da Companhia, conforme abaixo.

Instrumento	Tipo de vencimento antecipado cruzado	Saldo em 31/12/2024 (em R\$ mil)
2ª Emissão de Debêntures	cross-default e cross-acceleration	300.073
Créditos Imobiliários (no formato Nota Comerciais)	cross-default e cross-acceleration	120.425
Créditos Imobiliários (no formato de CCBs)	cross-default	715.884

Em 31 de dezembro de 2024 o percentual do endividamento da Companhia sujeito às cláusulas de *cross-default* era de aproximadamente 100% e o percentual do endividamento da Companhia sujeito às cláusulas de *cross-acceleration* era de aproximadamente 37%. Parte dessa sujeição se aplica a eventual descumprimento de *covenants* e/ou declaração de vencimento antecipado de dívidas de outras empresas do grupo econômico da Companhia, o que representa aproximadamente 100% de seu endividamento.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas cumpriam com todas as obrigações decorrentes de seus contratos financeiros, inclusive os *covenants* financeiros descritos no acima nos termos pactuados.

(g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas tinham disponíveis linhas de crédito de financiamento junto ao SFH não utilizadas, no montante de R\$ 1.118.581 mil, sendo que 74,77% dos montantes de linhas de crédito de financiamento disponíveis já havia sido utilizado, ou seja, cerca de R\$ 836.319 mil. A utilização destas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as referidas condições contratuais, incluindo *covenants financeiros*.

(h) Alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de				
	2024	AV	2023	AV	AH
RECEITA LÍQUIDA	1.560.541	100.0%	1.083.172	100,0%	44,1%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.027.729)	-65,9%	(739.473)	-68,3%	39,0%

LUCRO BRUTO	532.812	34,1%	343.699	31,7%	55,0%
Margem Bruta	34,1%	n/a	31,7%	n/a	2,4p.p.
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	(198.421)	-12,7%	(154.619)	-14,3%	28,3%
Despesas comerciais	(120.117)	-7,7%	(113.873)	-10,5%	5,5%
Despesas gerais e administrativas	(125.975)	-8,1%	(121.200)	-11,2%	3,9%
Honorários da Administração	(18.567)	-1,2%	(17.362)	-1,6%	6,9%
Equivalência patrimonial	79.410	5,1%	102.637	9,5%	-22,6%
Despesas tributárias	(9.038)	-0,6%	(7.540)	-0,7%	19,9%
Outras receitas/ despesas operacionais líquidas	(4.134)	-0,3%	2.719	0,3%	-252,0%
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	334.391	21,4%	189.080	17,5%	76,9%
Despesas financeiras	(44.891)	-2,9%	(50.635)	-4,7%	-11,3%
Receitas financeiras	176.919	11,3%	135.503	12,5%	30,6%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	466.419	29,9%	273.948	25,3%	70,3%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(37.701)	-2,4%	(27.852)	-2,6%	35,4%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(26.505)	-1,7%	(25.542)	-2,4%	3,8%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	(11.196)	-0,7%	(2.310)	-0,2%	384,7%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	428.718	27,5%	246.096	22,7%	74,2%
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	24.113	1,5%	6.629	0,6%	263,8%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES	404.605	25,9%	239.467	22,1%	69,0%
Margem Líquida	25,9%	n/a	22,1%	n/a	3,8p.p.
Lucro básico por ação	1,85	n/a	1,10	n/a	68,2%

Receita líquida

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.560.541 mil comparativamente a R\$1.083.172 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 477.369 mil ou 44,1%. Este aumento é atribuído substancialmente a um maior volume de lançamentos realizados ao longo do exercício social.

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.027.729 mil comparativamente a R\$ 739.473 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 288.256 mil ou 39,0%. Este aumento é atribuído substancialmente ao maior volume de lançamentos realizados ao longo do exercício social.

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 532.812 mil comparativamente a R\$ 343.699 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 189.113 mil ou 55,0%. Este aumento é atribuído substancialmente à

melhoria da eficiência operacional, o aumento das vendas e a otimização dos custos.

Margem bruta

Margem Bruta no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 34,1% comparativamente a 31,7% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação positiva de 2,4p.p. Este aumento é atribuído substancialmente pela contribuição dos projetos lançados nos últimos quatro anos em razão da evolução de obra das unidades vendidas.

(Despesas) Receitas Operacionais

(Despesas) Receitas Operacionais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 198.421 mil comparativamente a R\$ 154.619 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação negativa de R\$ 43.802 mil ou 28,3%. Este aumento é atribuído substancialmente à diminuição de equivalência patrimonial, em razão da menor representatividade dos projetos em equivalência patrimonial no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 em comparação ao exercício social anterior.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 120.117 mil comparativamente a R\$ 113.873 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 6.244 mil ou 5,5%. Este aumento é atribuído substancialmente à ampliação dos esforços comerciais dado o incremento no volume de lançamentos ao longo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 125.975 mil comparativamente a R\$ 121.200 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação negativa de R\$ 12.587 mil ou 3,9%. Este aumento é atribuído substancialmente à inflação aferida no período.

Honorários da Administração

Honorários da Administração no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 18.567 mil comparativamente a R\$ 17.362 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 1.205 mil ou 6,9%. Este aumento é atribuído substancialmente ao reajuste anual da remuneração.

Equivalência patrimonial

Equivalência patrimonial no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 79.410 mil comparativamente a R\$ 102.637 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma diminuição de R\$ 23.227 mil ou 22,6%. Esta redução é atribuída substancialmente a menor representatividade dos projetos empreendimento não-controlado em equivalência patrimonial no período atual em comparação ao anterior.

Despesas Tributárias

Despesas tributárias no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 9.038 mil comparativamente a R\$ 7.540 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 1.498 mil ou 19,9%. Este aumento é atribuído substancialmente à aquisição de novos terrenos e ao aumento do valor do IPTU na comparação com o exercício social anterior.

Lucro antes das receitas e despesas financeiras

Lucro antes das receitas e despesas financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 334.391 mil comparativamente a R\$ 189.080 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação positiva de R\$ 145.311 mil ou 76,9%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento do lucro bruto.

Despesas financeiras

Despesas financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 44.891 mil comparativamente a R\$ 50.635 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação de R\$ 5.744 mil ou -11,3%. Esta redução é atribuída substancialmente à renegociação das debêntures com diminuição dos juros.

Receitas financeiras

Receitas financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 176.919 mil comparativamente a R\$ 135.503 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação positiva de R\$ 41.416 mil ou 30,6%. Este aumento é atribuído substancialmente ao maior patamar anual de IGP-DI e do IPCA em comparação com o exercício social anterior. Estes índices corrigem a carteira de contas a receber de clientes de imóveis prontos inseridos na Carteira de Alienação da Companhia.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 466.419 mil comparativamente a R\$ 273.948 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 192.471 mil ou 70,3%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento do resultado financeiro.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 37.701 mil comparativamente a R\$ 27.852 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 9.849 mil ou 35,4%. Este aumento se deve substancialmente ao aumento lucro apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 em relação ao exercício social anterior.

Imposto de renda e contribuição social correntes

Imposto de renda e contribuição social correntes no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 26.505 mil comparativamente a R\$ 25.542 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 963mil ou 3,8%. Este aumento se deve substancialmente

ao aumento do lucro apurado no exercício.

Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 11.196 mil comparativamente a R\$ 2.310 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 8.886 mil ou 384,7%. Este aumento se deve substancialmente ao aumento lucro apurado no exercício.

Lucro líquido do exercício

Lucro líquido do exercício no exercício no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 428.718 mil comparativamente a R\$ 246.096 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 182.622 mil ou 74,2%. Este aumento é atribuído substancialmente a um maior volume de lançamentos e a adoção de estratégias que impulsionaram as vendas, com destaque para otimização do giro dos ativos.

Lucro atribuível aos acionistas controladores

Lucro atribuível aos acionistas controladores do exercício no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 404.605 mil comparativamente a R\$ 239.467 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$ 165.138 mil ou 69,0%. Este aumento é atribuído substancialmente ao aumento do lucro líquido do exercício, conforme explicado acima.

Margem Líquida

Margem Líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 25,9% comparativamente a 22,1% no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação positiva de 3,8p.p. Este aumento é atribuído substancialmente aos motivos citados acima.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(28.992)	(228.598)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	30.404	65.178
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(3.932)	193.528
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(2.519)	30.107

Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais O caixa aplicado nas atividades operacionais foi de R\$ 28.992 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um montante de R\$ 228.598 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma redução

de R\$ 199.606 mil. Esta diminuição é atribuída substancialmente à melhora na geração de caixa operacional, impulsionada pelo aumento das vendas e à mudança na origem dos recursos utilizados para financiamento das obras. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o caixa próprio da Companhia foi significativamente consumido para aquisição de terrenos e execução de obras, enquanto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, houve maior utilização de recursos provenientes de financiamentos à produção, reduzindo a necessidade de desembolsos operacionais diretos.

Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento

O caixa gerado pelas atividades de investimento totalizou R\$ 30.404 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 65.178 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma redução de R\$ 34.774 mil. Esta diminuição é atribuída substancialmente ao maior volume de investimentos realizados em novos projetos, refletindo a estratégia de expansão da Companhia para os próximos ciclos de lançamentos.

Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento

O caixa aplicado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 3.932 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa gerado de R\$ 193.528 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação negativa de R\$ 197.460 mil. Esta diminuição é atribuída substancialmente ao aumento nos pagamentos de dividendos e de amortização de financiamentos no período, refletindo a estratégia da Companhia de otimizar sua estrutura de capital.

2.2 – Resultados operacional e financeiro

(a) Resultados das operações do emissor, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

(em R\$ milhares)	Consolidado		Variação
	No exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2024/2023
Vendas de imóveis e prestação de serviços	1.595.480	1.109.344	44%
Outras Receitas	14.385	17.084	16%
Receita	1.609.865	1.126.428	43%

Os resultados da Companhia são provenientes principalmente da incorporação, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de locações e serviços prestados através das vendas realizadas por sua subsidiária Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. e da prestação de serviço de construção, administração de obra e gerenciamento de qualidade, custos e prazos de empreendimentos realizados com parceiros por sua subsidiária Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda.

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento ("PoC"), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos. Por conseguinte, à medida que as obras avançam, avança também a porcentagem da receita reconhecida referente a vendas já realizadas. Além dos efeitos do PoC, a Companhia investiu em novas estratégias de vendas durante o exercício social de 2024, ocasionando um aumento de 33,5% nas vendas contratadas em relação ao exercício social de 2023.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Os resultados operacionais da Companhia foram impactados pela diminuição do nível de estoque em no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e crucial para impulsionar os novos lançamentos da Companhia no encerrado em 31 de dezembro de 2024. Com a redução do estoque e a venda de unidades anteriormente lançadas, houve um incentivo para novas construções, o que resultou em um crescimento no volume de lançamentos e vendas.

Adicionalmente, a receita da Companhia, em especial a proveniente das vendas de projetos em construção devido ao método PoC, é afetada diretamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) e seus reflexos nos orçamentos das obras e atualização do saldo devedor dos clientes.

(b) Variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

Não houve variação relevante entres os anos de 2024 e 2023 das receitas operacionais atribuíveis à introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de

câmbio e inflação. A variação observada durante o ano de 2024 se dá devido ao avanço do reconhecimento de receita via PoC e maior volume de vendas.

(c) Impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Quatro indexadores têm efeito significativo nos negócios da Companhia:

- Índice Nacional da Construção Civil – INCC: Reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, e norteia a atualização dos orçamentos dos projetos da Companhia. Vale mencionar que o índice não reflete necessariamente a inflação real dos projetos e a dificuldade em repassar toda inflação nos preços praticados.
- IGP-DI: Reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis diretamente com a Companhia. Diferente de 2023, ano que este índice atingiu -3,30%, em 2024 o índice chegou a acumular um resultado de 6,86%. Por conseguinte, houve um impacto relevante nas receitas financeiras da Companhia oriunda de sua carteira de financiamento interno.
- Taxa Referencial (TR): Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH). Em 2024, a SELIC chegou a ser de 12,25% em alguns meses, e devido à sua relevância, a Taxa Referencial voltou a ser praticada pelas instituições financeiras que disponibilizam créditos através do SFH. Por conseguinte, novos contratos de financiamento para novos projetos passaram a ter taxas maiores do que aquelas já contratadas pela Companhia para a execução de seus projetos atuais.
- Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Remunera as aplicações financeiras da Companhia. Os valores aplicados pela Companhia, principalmente nas aplicações financeiras em CDBs, apresentaram um maior rendimento no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, uma vez que a rentabilidade das CDBs atreladas ao CDI está relacionada também com a Taxa Selic, a qual foi elevada em tal exercício social.

Nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e a Companhia não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira, de modo que não há impacto material decorrente da variação do câmbio.

Por fim, aumentos nas taxas de juros afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento, impactando o interesse de compra do investidor, sem impactos específicos e quantificáveis para a Companhia.

2.3 – Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

(a) Mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Não foram registradas mudanças nas práticas contábeis da Companhia que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2 deste Formulário de Referência no último exercício social.

(b) Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

As demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 não tiveram opiniões modificadas dos auditores e contaram com a seguinte ênfase:

Ênfase:

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1 das demonstrações financeiras anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Companhia, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). A opinião dos auditores independentes não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Comentário dos diretores

A Administração da Companhia segue, na elaboração das demonstrações financeiras, o entendimento manifestado no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 acerca da aplicação do reconhecimento da receita ao longo do tempo, com base na interpretação dos contratos com os clientes, emanados na norma CPC 47 - Receita de contrato com cliente.

2.4 – Efeitos relevantes nas DFs

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia subscreveu e integralizou 3.267.735 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL"), ao preço de R\$ 39,72 cada, no âmbito do aumento do capital social da CAL aprovado em sede de assembleia geral extraordinária da CAL realizada em 31 de janeiro de 2025 ("AGE" e "Aumento de Capital", respectivamente). O Aumento de Capital foi totalmente subscrito e integralizado pela Companhia, de forma a dar cumprimento ao exercício de 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) bônus de subscrição de ações da CAL emitidos no âmbito do aumento de capital da CAL aprovado em 28 de abril de 2022 ("Bônus de Subscrição") detidos pela Companhia.

Em decorrência do exercício dos Bônus de Subscrição pela Companhia e do consequente Aumento de Capital, mediante a emissão das ações em favor da Companhia, a Companhia se tornou acionista da CAL, passando a deter 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) ações ordinárias, correspondentes a 46,7567% do capital social da CAL. Adicionalmente, a Companhia se tornou co-controladora da CAL, em conjunto com a Lindenberg Investimentos Ltda., em decorrência do acordo de acionistas da CAL celebrado em 17 de dezembro de 2024 e que entrou em vigor na data da entrega das ações da CAL à Companhia.

Além das informações indicadas acima, todas as demais informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico estão disponíveis no item 1.12 do Formulário de Referência.

Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia nas suas demonstrações financeiras encontram-se descritos, quando aplicável, no item 2.1(h) do Formulário de Referência.

(c) Eventos ou operações não usuais

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, não houve quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

2.5 – Medições não contábeis

(a) Informar o valor das medições não contábeis

No contexto da 3ª emissão de debêntures da Companhia, que foram objeto de colocação privada e serviram como lastro para a 148ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A."*, conforme aditado, a Companhia divulgou, no exercício social de 2025, as seguintes medições não contábeis:

Dívida Líquida (Caixa líquido) e Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido

A Dívida Líquida (Caixa líquido) corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante), deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras ("Dívida Líquida (Caixa líquido)").

O Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido corresponde a divisão da Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido ("Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido").

A Dívida Líquida (Caixa líquido) e o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, não possuem um significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente e, portanto, nossa Dívida Líquida (Caixa líquido) e nosso Índice da Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades.

(Em milhares de reais, exceto %)	Em e/ou exercício social encerrado 31 de dezembro de	
	2024	2023
Dívida Líquida (Caixa líquido)	(365.950)	(93.895)
Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido	(0,07)	(0,02)

Return on Equity – ROE

O Return on Equity (ROE) ou Retorno Sobre Patrimônio Líquido ("ROE") é uma medida não contábil que reflete, em percentuais, a relação entre o lucro líquido do período/exercício e o total do patrimônio líquido nos períodos indicados.

O ROE não é uma medida financeira ou de desempenho definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essa métrica não possui um significado padronizado, e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente. Por essa razão, o ROE utilizado pela Companhia pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades.

(Em milhares de reais, exceto %)	Em e/ou exercício social encerrado 31 de dezembro de	
	2024	2023
ROE - Return on Equity	8,7%	5,2%

(b) Fazer conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Líquida (Caixa líquido) e o cálculo do Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio líquido da Companhia nas datas indicadas:

(Em milhares de R\$, exceto índices)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	(836.309)	(552.153)
(+) Debêntures (circulante e não circulante)	(300.073)	(304.018)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	71.381	84.186
(-) Aplicações financeiras	699.051	678.090
Dívida Líquida (Caixa líquido)	(365.950)	93.895
(/) Patrimônio líquido	4.883.126	4.705.064
(=) Dívida Líquida (Caixa líquido) /Patrimônio Líquido	(0,07)	(0,02)

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do ROE nas datas indicadas:

(Em milhares de reais, exceto %)	Em e/ou exercício social encerrado 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro Líquido do período/exercício	428.718	246.096
Patrimônio Líquido	4.883.126	4.705.064
(=) ROE - Return on Equity	8,7%	5,2%

Os dados acima devem ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia da Companhia, em conjunto com as respectivas notas explicativas.

(c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua situação financeira e do resultado de suas operações

A Companhia utiliza a Dívida Líquida (Caixa líquido) e o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido para avaliar sua posição financeira, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar em decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

A Companhia utiliza o ROE para medir a eficácia de suas alocações de capital, orientar decisões estratégicas e avaliar o desempenho de projetos e iniciativas específicas.

A administração da Companhia entende que a Dívida Líquida (Caixa líquido), o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido e o ROE, em conjunto com medições comparáveis nos termos

das normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), proporcionam informações úteis e adicionais a potenciais investidores, analistas financeiros e ao público, para que possam analisar o seu desempenho financeiro, uma vez que essas métricas fornecem uma visão clara e objetiva da saúde financeira da Companhia, permitindo uma avaliação precisa de sua capacidade de gerar caixa, sustentar sua estrutura de capital e otimizar o retorno sobre os investimentos realizados. Além disso, essas medições são consistentes com as práticas de mercado e fornecem uma base comparativa relevante para a análise do desempenho financeiro em relação a outras empresas do setor.

No entanto, a Dívida Líquida (Caixa líquido) e o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medidas de liquidez ou endividamento, e não devem ser consideradas isoladamente como indicadores de liquidez ou endividamento da Companhia. Por sua vez, o ROE apresenta limitações que podem comprometer sua utilização como única medida de retorno financeiro, e não deve ser considerado isoladamente para avaliar a lucratividade ou a eficiência do retorno financeiro da Companhia.

Outras companhias podem calcular essas medições de forma diferente da Companhia e, portanto, a apresentação da Companhia pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras companhias. As medições não contábeis descritas no Formulário de Referência não substituem as medições de receitas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS).

2.6 – Eventos subsequentes às DFs

Foram verificados os seguintes eventos subsequentes às demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024:

Subscrição de ações de emissão da construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL") realizada em 31 de janeiro de 2025, foi aprovado o aumento do capital social da CAL no valor de R\$129.794 mil, totalmente subscrito e integralizado pela Companhia para dar cumprimento ao exercício de 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) bônus de subscrição de ações da CAL detidos pela Companhia, pelo preço de 39,72 Reais cada ação.

Em decorrência do exercício dos bônus de subscrição pela Companhia e do consequente aumento de capital da CAL, a Companhia se tornará acionista da CAL, passando a deter 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) ações ordinárias, correspondentes a 46,7567% do capital social. Adicionalmente, a Companhia se torna co-controladora da CAL, em conjunto com a Lindenberg Investimentos Ltda, tratando a CAL a partir deste evento como uma controlada em conjunto nos investimentos permanentes e equivalência patrimonial.

O referido aumento de capital será efetuado com a capitalização dos investimentos permanentes na sociedade controlada em conjunto EZCAL Participações Ltda pelo seu valor patrimonial contábil, baseado em laudo de avaliação preliminar elaborado por terceiros independentes, e com a capitalização de parte do crédito entre as empresas (vide nota explicativa 15.d). A administração da Companhia concluiu que, com base nos eventos legais e emissão das ações da CAL sendo realizados em 31 de janeiro de 2025, que a efetividade do exercício das opções de compra das ações da CAL, os efeitos de participação direta na CAL, através da emissão definitiva das ações da CAL através do exercício das opções por parte da Companhia, da determinação e registro do valor justo dos ativos e passivos adquiridos e assumidos, e outros efeitos, referem-se a eventos subsequentes, tipo 2, com reflexos contábeis a serem registrados e divulgados nas demonstrações financeiras de 2025.

Emissão de debêntures simples para lastro em certificados de recebíveis imobiliários

Em Reunião do Conselho de Administração de 21 de janeiro de 2025, foi aprovada a 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, não permutáveis, com colocação privada, servindo como lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição. Foram emitidas 375.000 debêntures, pelo valor unitário de 1.000 Reais, tendo a companhia em 18 de fevereiro de 2025 captado o montante bruto de R\$375.000 mil, a serem utilizados nas operações de aquisição de imóveis, obras e construção de empreendimentos imobiliários, com remuneração correspondente a 98% do CDI e vencimento final em fevereiro de 2029.

2.7 – Destinação dos resultados

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024
(a) Regras sobre retenção de lucros	Além das reservas legais, o estatuto social da Companhia prevê que a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% do capital social subscrito da Companhia.
(a.i) Valores das retenções de lucros	Reserva Legal: R\$ 20.230.264,97 Reserva de Expansão: 288.281.275,75
(a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Reserva Legal: 5,00% Reserva de Expansão: 71,25%
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	A política de distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
(d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	A distribuição de dividendos caso a Companhia esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nas escrituras de emissão da 2ª emissão de debêntures e 3ª emissão de debêntures da Companhia (“ Escrituras de Emissão ”), exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, culmina em vencimento antecipado automático das obrigações previstas nas Escrituras de Emissão. Para mais informações sobre restrições à distribuição de recursos aos acionistas, inclusive vigente após o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, vide itens 2.1.f, 12.3 e 12.9 deste Formulário de Referência.
(e) Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Não aplicável, considerando que a Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada.

2.8 – Itens relevantes não evidenciados nas DFs

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

(i) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido não evidenciadas nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(ii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(iii) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(iv) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao último exercício social.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao último exercício social.

2.9 – Comentários sobre itens não evidenciados

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

(b) Natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

2.10 – Planos de negócios

(a) Investimentos, incluindo:

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A Companhia tem como plano de negócios para o exercício corrente, investimentos em: (a) aquisição de terrenos, outorgas, direitos imobiliários e desenvolvimento de negócios imobiliários no montante aproximado de R\$ 200 milhões; (b) construção de empreendimentos imobiliários, no montante aproximado de R\$ 800 milhões.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as principais fontes de financiamento de investimentos utilizadas pela Companhia foram: (i) recursos próprios gerados em suas operações; (ii) financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação; e (iii) emissão de debêntures.

Caso sejam realizados investimentos relevantes, a Companhia poderá financiá-los com a captação de recursos no mercado.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia está sempre atenta as oportunidades que visam a melhor remuneração de seu capital, mas não possui desinvestimentos em andamento ou previstos.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição já divulgada de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços, indicando:

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, considerando que não há pesquisas em andamento já divulgadas.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços, em andamento, já divulgadas.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, considerando que não há projetos em desenvolvimento já divulgados.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há desenvolvimento de novos produtos ou serviços em andamento, já divulgados.

(d) Oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Não aplicável, tendo em vista que, até o momento, a Companhia não estruturou um plano de negócios com aspectos específicos relacionados a ASG, haja vista que isso implicaria na necessidade de inovações dentro do seu próprio negócio. Não obstante, a Companhia reconhece a importância do tema.

2.11 – Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional

Item não aplicável, haja vista que todos os fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho da Companhia foram reportados nos itens anteriores.

3.1 – As projeções devem divulgar:

(a) Objeto da projeção

Conforme fato relevante divulgado em 23 de janeiro de 2026, a Companhia divulgou projeção (*guidance*) referente aos seus lançamentos (em Valor Geral de Vendas – VGV proporcional à participação da Companhia em cada lançamento).

O VGV – Valor Geral de Vendas é o valor estimado bruto inicial que a Companhia pretende atingir com a venda total de um projeto após o lançamento. Esse valor é alcançado pela soma dos preços de venda de todas as unidades que compõem o projeto. Ainda, a Companhia esclarece que o VGV – Valor Geral de Vendas objeto da projeção divulgada se refere à proporção atribuível à Companhia (e/ou às suas controladas), desconsiderando eventuais valores atribuíveis a parceiros e/ou terceiros.

(b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

A projeção divulgada refere-se ao período compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2026, sendo, portanto, uma projeção anual, com validade até o término desse período.

(c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

A projeção divulgada no Fato Relevante fundamenta-se: (i) no desempenho comercial e de entregas recentes da Companhia, (ii) na qualidade e quantidade de projetos disponíveis em seu banco de terrenos, (iii) em seu pipeline de lançamentos, e (iv) na execução de sua estratégia de crescimento.

A referida projeção é uma estimativa baseada em crenças e suposições razoáveis da administração da Companhia e nas informações a que tem acesso no momento. Dessa forma, a projeção não deve ser interpretada como garantia ou promessa de desempenho, estando sujeita a riscos e incertezas associadas às condições macroeconômicas, regulatórias e concorrenciais, a alterações do setor imobiliário, assim como à assertividade de decisões estratégicas e operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores descritos pode fazer com que os resultados concretos divirjam da projeção divulgada.

(d) Valores dos indicadores que são objeto da projeção

Conforme divulgado no Fato Relevante divulgado em 23 de janeiro de 2026, a Companhia espera alcançar de R\$ 2,5 bilhões a R\$ 3,5 bilhões, em Valor Geral de Vendas – VGV proporcional à participação da Companhia em cada lançamento, para os seus lançamentos no período compreendido entre 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2026.

3.2 – Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

(a) Informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia realizou a primeira divulgação da projeção (*guidance*) referente aos seus lançamentos (em Valor Geral de Vendas – VGV proporcional à participação da Companhia em cada lançamento) para o período compreendido entre 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2026 neste Formulário de Referência, de modo que não houve substituição de antigas projeções por novas projeções.

Anteriormente, a Companhia divulgou projeções operacionais referentes a lançamentos para o biênio 2021-2022.

(b) Quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Projeções 2021 e 2022

Para o biênio de 2021 e 2022, a Companhia possuía a expectativa de que o Valor Geral de Vendas (VGV) de novos lançamentos residenciais fosse de R\$4,0 bilhões a R\$4,5 bilhões, considerando somente a participação da Companhia. No entanto, devido às incertezas causadas devido à Pandemia de COVID-19, ao Cenário de Guerra entre outros fatos macroeconômicos, a Companhia descontinuou tais projeções.

(c) Quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Projeção de 2026

A projeção divulgada pela Companhia no Fato Relevante divulgado em 23 de janeiro de 2026 refere-se ao período compreendido entre 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2026, estando válida até o encerramento de tal período e, portanto, está válida na data de entrega deste Formulário de Referência. A Companhia ressalta, ainda, que suas projeções não devem ser interpretadas como garantias ou promessas de desempenho, estando sujeitas a riscos e incertezas associadas às condições econômicas, regulatórias e concorrenciais, assim como de suas decisões estratégicas e operacionais.

4. Fatores de risco

4.1 – Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância:

(a) Emissor

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou de terceiros para cuja construção tenhamos sido contratados poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar nossa reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que somos responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, a escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as nossas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente nossos resultados.

O valor de mercado dos terrenos que mantemos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira,

eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Companhia.

Podemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas, diminuir nosso lucro e, consequentemente, nos afetar adversamente.

Nosso crescimento contínuo depende, em grande parte, de nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, principalmente no estado de São Paulo, nossa região de atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos nossos empreendimentos. Assim, poderemos ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá nos afetar adversamente.

Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nossa estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de executar nossa estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, facilidade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, podemos enfrentar riscos financeiros associados: (i) ao aumento do endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida ou (ii) à emissão subsequente de ações, como diluição de participação e lucros dos nossos acionistas. Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais podem não ser indicativos do desempenho futuro. Para mais informações vide o fator de risco "Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social" abaixo.

A Companhia está sujeita a certas obrigações, incluindo restrições financeiras ("Covenants") em seus contratos de dívidas (contratos bancários, títulos de dívida, financiamentos). O não cumprimento dessas obrigações pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas, o que pode afetar adversamente a Companhia.

A Companhia está sujeita a Covenants existentes em seus contratos de dívidas, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações, incluindo restrições à distribuição de dividendos), incluindo sem limitação, a manutenção de determinados níveis de alavancagem pela Companhia, com verificações usualmente trimestrais. Para mais informações, ver item 2.1(f) deste Formulário de Referência.

A Companhia pode não ser capaz de atender referidos *Covenants* em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross- default e cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a sua capacidade em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos negócios da Companhia e em sua situação financeira.

Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que ele terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais. Adicionalmente, a hipótese de eventual necessidade de capital adicional por meio de emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social. Para mais informações vide o fator de risco “*Poderemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social*” abaixo.

Podemos enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

Possuímos receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Companhia não pode garantir que sua Política de Transações com Partes Relacionadas (conforme descrita no item 11 deste Formulário de Referência) seja suficiente para assegurar que situações de potencial conflito de interesse observem boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os nossos negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas nossas atividades, nossa situação financeira e nossos resultados, bem como a nossos acionistas.

Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas, verificar item 11.2 deste Formulário de Referência.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós.

Somos ou poderemos vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos

nossos interesses, aos interesses de nossos administradores e/ou de nossos acionistas controladores, ou ainda aos nossos prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de nossos projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente nossa reputação, nossos negócios ou resultados. O valor de provisões feitas por nós poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais de nossos acionistas e/ou nossos administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, conforme aplicável, o que poderá causar efeito adverso relevante na nossa reputação, nos nossos negócios ou nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, veja os itens 4.3, 4.4 e 4.5 deste Formulário de Referência.

Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita, entre outros, ao Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), a Lei nº 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"), conforme regulamentada pelo Decreto nº 11.129/2022, a Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações), assim como outras normas relacionadas a corrupção, suborno, fraude, conflito de interesses públicos, improbidade administrativa, violações a licitações e contratos públicos, lavagem de dinheiro, violações eleitorais ou condução de negócios de forma não ética (em conjunto, "Leis Anticorrupção"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados.

Podemos não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às Leis Anticorrupção, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

As controladas da EZTEC: Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda., Crown Incorporadora Ltda., Village of Kings, Esmirna Incorporadora Ltda., Savona Incorporadora Ltda., Jauaperi Incorporadora Ltda., Limoges Incorporadora Ltda. e outras, responsáveis pela incorporação dos empreendimentos investigados no âmbito da Operação Necator, são rés em ações de improbidade administrativa ajuizadas pela prefeitura de São Paulo. Nestas ações, a prefeitura de São Paulo pleiteia o ressarcimento de danos ao erário e o pagamento de multa civil no valor total de R\$ 4.390.831,28 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos. Caso quaisquer das controladas da EZTEC aqui referidas venham a ser condenadas, poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores acrescidos ao

seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenadas a pagar multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenadas a pagar multa civil de até 2 vezes o valor do dano; (v) ser condenadas a pagar até 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente; e (vi) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 anos. Caso qualquer dessas situações venha a se concretizar, a Companhia poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes a serem desembolsados, impacto reputacional e impacto no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 anos.

Para mais informações acerca dos temas acima, veja os itens 4.3, 4.4 e 4.5 deste Formulário de Referência.

Falhas nos nossos sistemas, políticas, procedimentos e processos de governança, gerenciamento de riscos e controles internos poderão afetar adversamente nossos negócios.

Os nossos sistemas, políticas, procedimentos e processos para identificar, monitorar e gerenciar riscos corporativos, bem como nossos procedimentos de governança e controles internos podem não ser totalmente eficazes. Os métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Companhia podem não prever exposições futuras ou serem insuficientes contra riscos desconhecidos e que poderão ser significativamente maiores do que aquelas indicadas pelas medidas históricas que utilizamos.

Ainda, nossos procedimentos de *compliance* e governança e controles internos também podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes ou violações de leis aplicáveis por parte de nossos empregados e membros de nossa administração, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente nossos negócios e imagem.

Podemos não dispor de cobertura de seguro suficiente para nos proteger contra perdas substanciais.

Não podemos garantir que as coberturas das apólices de seguros contratados pela Companhia estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, incluindo, mas não se limitando a guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, podemos ser obrigados ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não estão cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, não temos como garantir que, quando do vencimento de nossas atuais apólices de seguro, conseguiremos renová-las em termos suficientes e favoráveis para a Companhia. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices de seguro contratadas pela Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente nossos negócios ou nossa condição financeira.

Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

Nossas atividades envolvem a incorporação, venda e aluguel de empreendimentos comerciais e

residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos nossos projetos, ressaltamos a duração dos trâmites internos das prefeituras competentes para a emissão de licenças e alvarás, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa.

A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os nossos negócios.

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre nossas atividades e negócios.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações.

De acordo com o nosso estatuto social, devemos pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404/76, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter o seu regime tributação extinto no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados da Companhia.

Uma eventual incapacidade de encontrarmos termos de negociação suficientemente atrativos para a venda de torres corporativas pode fazer com que as submetamos à locação.

Parte do nosso negócio consiste em vender as torres corporativas que construímos. Caso não sejamos capazes de negociar, em termos satisfatórios e atraentes, a venda de tais imóveis, podemos continuar sendo os proprietários das torres, realizando nós mesmos os esforços de locação para terceiros, o que poderá postergar o "payback" da incorporação, impactando negativamente o nosso fluxo de caixa.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial de nossos produtos.

Dependemos da atuação de corretores imobiliários para vender nossos imóveis comerciais e residenciais. Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória nossas construções, podemos ter dificuldade na mobilização comercial dos nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente nossas operações.

Poderemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas. Caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro, os atuais acionistas da Companhia poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia.

Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação dos investidores no nosso capital social.

Estamos sujeitos aos riscos decorrentes da incorporação de empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico.

Nos nossos empreendimentos imobiliários de padrão econômico (assim entendidos como aqueles que estão submetidos ao Programa "Minha Casa Minha Vida" utilizamos os instrumentos de financiamento da Caixa Econômica Federal ("CEF"), os quais são fundamentais para ampliar a nossa capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento de nossos clientes e diminuir a necessidade de utilização de nosso próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar-nos a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem

disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, poderemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados. Considerando que nosso modelo de atuação no Programa “Minha Casa Minha Vida” se encaixa na faixa 3, segmento cujos empreendimentos se assemelham aos empreendimentos voltados à média renda, poderemos não ter sucesso nesses empreendimentos, em razão da necessidade de venda de quantidade significativa de unidades para manter as margens de lucros auferidas nas outras faixas de preço do mercado imobiliário residencial em que atuamos. Adicionalmente, esse volume de vendas pode impactar diretamente os serviços de pós-venda que prestamos aos compradores das nossas unidades.

Caso as nossas parcerias e consórcios não sejam bem-sucedidos ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com os nossos parceiros, consorciados ou sócios, nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Parte da nossa estratégia está em aumentar nossos projetos em conjunto com parceiros e sócios. A manutenção de bom relacionamento com nossos parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com nossos sócios é condição essencial para o sucesso das nossas parcerias e consórcios. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos parceiros e consorciados. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros negócios ou que nossas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A eventual falência de nossos parceiros, bem como em nossas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre nós e esses parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um parceiro de uma sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela sociedade de propósito específico.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

A Companhia pode não ser capaz de recrutar ou manter pessoas-chave.

A fim de desenvolver, suportar e comercializar seus produtos, a Companhia deve contratar e conservar empregados experientes com *expertise* específica e considerando atribuições de diversidade, sempre que aplicável. A implementação dos planos de negócio estratégicos da Companhia poderá ser dificultada pela impossibilidade de recrutamento ou conservação de pessoas-chave ou pela perda inesperada de empregados seniores, inclusive em relação às sociedades adquiridas pela Companhia. Os empregados-chave poderão optar por deixar seu emprego por diversos motivos, sendo que o impacto de desligamento de empregados-chave não pode ser determinado, dependendo, dentre outras coisas, da capacidade da Companhia de recrutar outras pessoas com experiência e capacidade similares a um

custo equivalente e sua capacidade de transmitir, manter e monitorar a cultura de um ambiente de trabalho seguro, amigável e não discriminatório. A Companhia não pode assegurar que será capaz de atrair ou conservar empregados-chave e administrá-los com êxito, o que poderá abalar o negócio da Companhia e produzir efeito negativo relevante sobre sua situação financeira, resultados operacionais e posição de competitividade.

Pelo fato de reconhecermos a receita de vendas proveniente de nossos imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

Reconhecemos a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Isso é especialmente relevante nos nossos maiores empreendimentos voltados à média renda que concentram esse risco no caso de revés comerciais devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, o estoque de unidades prontas implica em um custo de carregamento associado à manutenção das unidades e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros, impactando adversamente o nosso resultado.

Para mais informações vide o fator de risco *“Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados”* neste Formulário de Referência.

Poderemos não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às nossas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições.

A integração das operações de empresas que venhamos a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da nossa alta administração da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de nossos principais clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, *marketing*, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;
- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;

- perda da reputação das nossas marcas se as utilizarmos junto às empresas adquiridas, mas falharmos na manutenção dos nossos padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

Poderemos não ser capazes de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das nossas ações ordinárias. Além disso, nossa incapacidade de adquirir alvos adequados à integração com as nossas atividades pode afetar adversamente a nossa taxa de crescimento futura.

Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e podemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), que entrou em vigor no mês de agosto de 2021 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas subsidiárias podemos estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e ser considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e nossas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados por nós, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente nossa reputação e nossos resultados e, conseqüentemente, o valor de nossas ações.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter nossos sistemas de TI, podem resultar em danos à reputação e financeiros para nós.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das nossas operações pode afetar negativamente nossos resultados financeiros.

(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses dos nossos acionistas controladores podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores das nossas ações ordinárias.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404/76. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Não se pode assegurar que os interesses dos nossos acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

(c) Controladas e coligadas

Somos uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais não podemos assegurar que nos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Nossas sociedades de propósito específico não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

(d) Seus administradores

A incapacidade da Companhia em reter membros da alta administração poderá afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

(e) Seus fornecedores

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por nós celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente de nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

Podemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade: (i) objetiva e solidária, o que significa que a obrigação de reparar o dano causado não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade); e (ii) solidária de modo que todos os considerados responsáveis podem ter que responder individualmente por toda a obrigação de reparação ambiental. Assim a responsabilização ambiental poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente, ainda que estes não tenham sido causados diretamente pela Companhia.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

Além de adquirir materiais de construção utilizados por nós na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, também terceirizamos parte dos serviços de construção de que precisamos para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem de fatores que estão fora do nosso controle como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar

negativamente os nossos negócios e operações.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, estamos obrigados a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para nós.

(f) Seus clientes

Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

Concedemos financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações poderiam ser adversamente afetados.

Estamos sujeitos a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados.

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a nossa receita e geração de caixa e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos.

(g) Setores da economia nos quais o emissor atue

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir nossas margens de lucro e nos afetar adversamente.

Como parte da nossa estratégia de negócios, precisamos constantemente localizar e adquirir novos terrenos para dar continuidade às nossas operações. Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, enfrentamos o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, de insumos e de matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de

lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das nossas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Além disso, poderemos ser forçados a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente os nossos resultados.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e nos obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos nossos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos empreendimentos imobiliários, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultado operacional.

As mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do Sistema Financeiro Habitacional, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, poderemos ser obrigados a conceder financiamento aos nossos clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

A maior parte das nossas receitas decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que lançamos, que são reajustadas em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, utilizamos o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e, após essa fase, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI). A maior parcela de nossas despesas, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices e, consequentemente, não seja possível reajustarmos as nossas receitas na proporção do reajuste experimentado por nossas despesas, nossa situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Nós nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o

mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes; e

- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

Também dependemos significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, nossa exposição ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde nossas atividades são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na (i) aquisição de terrenos, (ii) tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns de nossos competidores podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de crise no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Nossa política de precificação e vendas permite que parte do valor do imóvel seja recebida após a conclusão do financiamento imobiliário do cliente.

Temos em nossa política de precificação, a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento do financiamento imobiliário do cliente há a alienação do imóvel para o banco financiador, não restando a nós nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. O inadimplemento por parte dos clientes pode afetar adversamente os nossos resultados.

Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige nossa coparticipação caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vencidas no período de obras.

No programa “Minha Casa Minha Vida” é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel

permanece em construção, o banco financiador exige nossa coparticipação, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, devemos efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a nosso cargo. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a nossa coparticipação, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. Nossa coparticipação durante o período de obras pode afetar negativamente os nossos resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

(h) Regulação dos setores em que o emissor atue

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a nossa carga tributária, e, consequentemente, impactar adversamente os nossos resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a nossa carga tributária e a de nossos usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as nossas obrigações fiscais totais, o que, por sua vez, afetaria adversamente nossos resultados operacionais.

Dentre as mudanças que podem afetar materialmente os nossos negócios, estão a reforma tributária, a revogação de isenções fiscais e alterações significativas na legislação do ICMS e do PIS/COFINS, incluindo aumento de alíquotas, alterações de base de cálculo, entre outros.

Ademais, algumas leis fiscais podem ser interpretadas controversamente pelas autoridades fiscais. Consequentemente, podemos ser adversamente afetados no caso de uma interpretação diferente daquela em que se baseou para realizar suas transações. Não podemos garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis às suas operações.

As mudanças na legislação tributária brasileira são frequentes e aumentam durante períodos de instabilidade econômica. A esse respeito, pode-se citar a reforma tributária, resultando na promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 ("EC 132") que reformula completamente a tributação. Nota-se que, um dos principais objetivos desta reforma é simplificar a legislação tributária aplicável ao consumo no Brasil, por meio da substituição dos 5 (cinco) atuais impostos indiretos (IPI, ICMS, ISS, PIS e COFINS) por 2 (dois) impostos sobre o consumo (IBS e CBS) e 1 (um) Imposto Seletivo (IS), além da eliminação de benefícios fiscais, de modo que poderá resultar em um aumento da carga tributária. A transição para o novo sistema tributário, prevista para ocorrer gradualmente a partir de 2026 até 2032, implica a perda progressiva dos benefícios fiscais de ICMS atualmente aproveitados pela Companhia. Essa alteração poderá afetar adversamente a nossa situação financeira e resultados operacionais, uma vez que os incentivos fiscais que possuímos representam uma vantagem competitiva significativa no custo de suas operações de consumo.

Uma tentativa de reformar o imposto de renda foi apresentada por meio do Projeto de Lei nº 2.337/2021. Embora a Câmara dos Deputados tenha aprovado esse projeto de lei em setembro de 2021, está parado no Senado desde então. Essa iniciativa propõe alterações significativas na legislação do imposto de renda, tais como (i) revogar a isenção do imposto de renda sobre a distribuição de dividendos (e imposição de uma alíquota geral de 15% de imposto de renda), (ii) a redução gradual das alíquotas

combinadas do imposto de renda pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido e (iii) a extinção da possibilidade de deduzir despesas do pagamento de juros sobre o capital próprio (JCP). É possível que a reforma do imposto de renda e da folha de pagamento resultante da EC 132 preveja disposições semelhantes às tentadas no Projeto de Lei nº 2.337/2021.

Reformas tributárias ou qualquer mudança nas leis e regulamentos que afetem os impostos ou incentivos fiscais podem direta ou indiretamente afetar adversamente os nossos negócios e resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às nossas tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os nossos resultados operacionais e nossa condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossos imóveis ou afetando nossas margens e rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de nossos contratos de venda, poderemos sofrer efeitos prejudiciais substanciais.

Por fim, o cancelamento ou alteração do método do lucro presumido, da margem presumida ou do regime de patrimônio de afetação poderia resultar em uma carga tributária maior sobre nós, o que afetaria adversamente a nossa situação financeira e os resultados das nossas operações.

Nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das

Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Por conseguinte, nossa administração, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRSIC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que a reconhecemos a receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a

contratos de financiamento.

(i) Países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, tendo em vista que não desenvolvemos atividades no exterior.

(j) Questões sociais

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Em 31 de dezembro de 2024, aproximadamente 73,25% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pelas subsidiárias da Companhia era composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

A Companhia está sujeita a obrigações relativas ao respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, que podem fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A exposição a riscos sociais varia de acordo com as características específicas de cada companhia, do seu setor de atuação e de sua localização geográfica, de forma que cada empresa deverá considerar tais peculiaridade para definir os riscos sociais considerados materiais, segundo sua estratégia e modelo de negócios. De forma geral, os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os *stakeholders* envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Companhia atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

Caso as providências adotadas pela Companhia para prevenir e administrar os riscos sociais não sejam suficientes para mitigá-los, ela conseqüentemente estará exposta a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

A Companhia depende também da obtenção da licença social para operar ("LSO") nas comunidades dos locais onde opera. Embora não seja uma licença formal, obtida mediante procedimento específico junto a autoridades competentes e fundamentada legalmente, a LSO é fruto de um bom relacionamento

estabelecido com as comunidades localizadas nos territórios em que a Companhia atua, pautado no endereçamento de suas necessidades e prevenção de impactos e gestão de riscos, sendo essencial para garantir boas condições de operação para a Companhia.

Para a manutenção da LSO, é preciso manter um canal de diálogo aberto com as comunidades, buscando construir uma perspectiva de valor compartilhado de curto, médio e longo prazo. Caso a Companhia não consiga manter sua LSO, sua capacidade em continuar desenvolvendo as operações e se beneficiando da mão de obra e matéria-prima locais pode ser prejudicada em razão da perda do apoio das comunidades, além de danos reputacionais.

A Companhia também deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigosos, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Companhia de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

No mesmo sentido, se a Companhia não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há nenhuma garantia de que a Companhia conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, conseqüentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Companhia.

(k) Questões ambientais

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem nos expor a riscos ambientais que poderiam nos afetar adversamente.

As nossas atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem nos sujeitar a obrigações ambientais. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, podemos ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. Podemos, também, ser considerados responsáveis, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), estando ou não cientes de tais acontecimentos.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente

de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isentas, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Caso a Companhia ou alguma de nossas subsidiárias cause ou de outra forma seja consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, poderão sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Dessa forma, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às nossas atividades, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que somos partes em inquéritos civis ou ACPs, poderemos figurar como compromissárias em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, poderemos ficar sujeitos à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Estamos sujeitos à extensa regulamentação ambiental e caso nós ou nossas controladas não observemos a regulamentação aplicável ou ficarmos sujeitos à regulamentação mais rigorosa, os nossos negócios poderão ser prejudicados.

As sociedades do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Somos obrigados a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso nós ou nossas controladas falhemos em cumprir a regulamentação a nós aplicável, podemos ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre nossa situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos em nossos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de nossas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que nós e nossas controladas utilizemos fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de nossos empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.

O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns de nossos empreendimentos podem comprometer regular exercício das atividades

empresariais.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade de nossos empreendimentos, podemos vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito à condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. Podemos incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeitos a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado.

Incêndios ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos nossos custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Desastres naturais poderiam interromper as operações da Companhia.

A economia de países nos quais a Companhia possui operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais (tais como enchentes e incêndios, por exemplo), que podem afetar ou interromper as operações da Companhia e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Companhia, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Companhia, de operar normalmente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente.

(I) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Uso de concreto como insumo no processo construtivo da Companhia causa grande liberação de dióxido de carbono no meio ambiente.

O concreto, principal material da construção civil, é um significativo emissor de CO₂, contribuindo substancialmente para as emissões globais. Essa liberação tem um impacto direto na deterioração da camada de ozônio, que serve como escudo contra a radiação solar. Com a redução dessa proteção, o planeta enfrenta um aumento na incidência de raios solares, acarretando severas alterações climáticas. Mediante este cenário, torna-se incerto se as condições climáticas não afetarão a indústria da construção civil em um futuro próximo, forçando a busca por materiais alternativos mais ecológicos ou a adoção de novos métodos construtivos que reduzam o uso de concreto nas obras, o que poderá afetar adversamente as atividades da Companhia.

Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos nossos negócios da Companhia e aos negócios de nossas controladas.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos nossos negócios e aos

negócios de nossas controladas, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos nossos projetos e de nossos investimentos, impactando negativamente nos nossos negócios e nos nossos resultados operacionais.

(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países da América Latina, de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações de emissão da Companhia.

O valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras pode ser influenciado, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode, diante da perspectiva envolvendo os contornos do evento, causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, em especial, aqueles negociados em bolsa de valores. Potenciais crises nos Estados Unidos, China e União Europeia, ou nos países da América Latina e outros de economia emergente podem, dependendo da dimensão de seus efeitos, reduzir, em certa medida, o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso poderia prejudicar o preço das ações da Companhia, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

Nesse contexto, a recente eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América pode vir a acarretar instabilidades políticas e econômicas ao longo do ano, considerando as incertezas sobre o retorno do presidente, principalmente em relação a política fiscal e de relações comerciais com outros países. Não temos controle e não podemos prever o efeito da nova administração ou de suas políticas. A implementação de políticas protecionistas ou a reversão de políticas de livre comércio nos Estados Unidos da América, como as já implementadas por Trump desde janeiro de 2025, podem resultar em aumentos de impostos e prejudicar as relações comerciais internacionais. Tais acontecimentos, bem como potenciais crises e outras formas de instabilidade política deles decorrentes ou quaisquer outros acontecimentos não previstos, podem afetar adversamente a Companhia e o valor de mercado de suas ações. Além disso, as ações do governo dos Estados Unidos da América têm poder considerável para determinar políticas e ações governamentais que podem gerar um efeito adverso relevante na economia global e na estabilidade política global. A Companhia não pode assegurar que o governo em questão implementará políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina orçamental e os investimentos nacionais e estrangeiros, o que pode ter um efeito adverso relevante no mercado

financeiro e no mercado de valores mobiliários no Brasil, bem como nas empresas brasileiras, incluindo a Companhia, e nos valores mobiliários de titularidade de emissores brasileiros.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Federação Russa e importados pelos países União Europeia; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, especialmente os Estados Unidos e países da União Europeia, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Companhia e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado e diretamente, o mercado de ações.

A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais consequências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Companhia.

A inflação, as medidas para combater a inflação e a especulação pública sobre possíveis atos para combatê-la também contribuíram, de forma importante, para a incerteza econômica no Brasil no passado e aumentaram a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. O Brasil, dependendo das circunstâncias econômicas futuras, poderá experimentar altos níveis de inflação. Períodos de altos níveis de inflação poderão desacelerar a taxa de crescimento da economia brasileira, o que, se caracterizado, poderia gerar uma queda na demanda pelos produtos da Companhia no Brasil. Além disso, uma inflação alta eleva a taxa de juros, e, consequentemente, os custos da Companhia poderão também aumentar, resultando em um lucro líquido menor. A inflação e seus efeitos sobre a taxa de juros interna podem, ainda, acarretar a redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que poderá afetar negativamente o negócio, resultados operacionais e a própria condição financeira da Companhia.

Condições econômicas e políticas no Brasil, bem como a percepção dessas condições no mercado internacional, poderão afetar negativamente os resultados das operações da Companhia e sua condição financeira.

A situação financeira e os resultados operacionais da Companhia podem ser afetados pelas condições econômicas no Brasil. Futuras reduções nas suas taxas de crescimento podem afetar o consumo dos

serviços da Companhia e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira.

O governo brasileiro intervém na sua economia e, ocasionalmente, faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas.

Os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- políticas monetária e tributária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, crédito e financeiro;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio, controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outros desdobramentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o Brasil.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.

A variação cambial pode afetar adversamente a Companhia.

A moeda brasileira tem sido objeto de frequente desvalorização nas últimas décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou uma série de planos econômicos e políticas de controle cambial, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, mercado de taxas de câmbio duplas e um sistema de câmbio flutuante. Desde 1999, o Brasil adotou a taxa de câmbio flutuante do real com intervenções do Banco Central na compra e venda de moedas estrangeiras. A Companhia não pode assegurar que medidas semelhantes não serão adotadas pelo governo brasileiro no futuro, ou que a Companhia não será adversamente afetada pela depreciação ou apreciação do real contra o dólar americano ou outras moedas estrangeiras.

A Companhia não pode prever se o Banco Central ou o governo brasileiro continuarão a permitir que o real flutue livremente ou intervirão no mercado de câmbio retornando ao sistema de bandas cambiais

ou de outra forma. Além disso, a legislação brasileira prevê que, sempre que houver um sério desequilíbrio na balança de pagamentos do Brasil ou razões substanciais para prever um sério desequilíbrio, restrições temporárias podem ser impostas às remessas de capital estrangeiro para o exterior. A companhia não pode garantir que tais medidas não serão adotadas pelo governo brasileiro no futuro.

A instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia. O real pode se desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras, o que poderia criar pressões inflacionárias no Brasil por meio do aumento geral dos preços e causar aumentos nas taxas de juros. Essa desvalorização ou valorização pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira, geralmente restringir o acesso de emissores brasileiros, incluindo a companhia, aos mercados de capitais internacionais e pode ter um efeito significativo nos seus resultados operacionais e na sua condição financeira. A valorização do real em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras também pode afetar negativamente as contas públicas do Brasil e o balanço de pagamentos, o que pode causar uma redução no crescimento econômico. A Companhia não pode prever ou influenciar quaisquer políticas cambiais adotadas pelo governo brasileiro e podemos ser adversamente afetados por essas políticas.

Reduções na classificação do risco brasileiro atribuída por agências de risco poderão afetar negativamente o valor de mercado da Companhia.

Os *ratings* de crédito afetam a percepção de risco dos investimentos. Agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e seus *ratings* soberanos, tendo como base diversos fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições físicas e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em quaisquer desses fatores. O Brasil perdeu a classificação de Grau de Investimento da sua dívida soberana de longo prazo nas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA: Standard & Poor's, Moody's e Fitch.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu produto interno bruto (PIB), flutuações acentuadas do real em relação ao dólar americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com o Governo Federal empossado, sendo certo também que não podemos prever os potenciais impactos das políticas a serem adotadas pelo Governo Federal. A Fitch manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB-, mas com perspectiva estável em julho de 2022, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas as dimensões, diante da renovada incerteza política. Em julho de 2023, a Fitch elevou o rating soberano do Brasil de BB- para BB, com perspectiva estável. A perspectiva, por sua vez, foi mantida em estável. Foi a primeira movimentação positiva realizada pela agência sobre os ratings do Brasil desde 2018, quando houve o rebaixamento para "BB-".

Na data deste Formulário de Referência, o rating de crédito brasileiro era classificado como BB, Ba1 e BB estável, pela Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente.

A Companhia não pode garantir que as agências de classificação manterão as classificações de crédito soberano do Brasil. Qualquer rebaixamento nas classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar adversamente o preço dos títulos e valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia, afetando

adversamente seus resultados e operações.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios, os resultados e o preço das ações da Companhia.

O ambiente político brasileiro influenciou historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro. Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra empregados e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Além disso, as recentes queimadas em regiões estratégicas do Brasil, como a floresta amazônica ou a região do Pantanal, e a resposta do governo brasileiro para combater tais incêndios pode aumentar ainda mais a agitação política no Congresso brasileiro. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Companhia. A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil e, consequentemente, pode afetar a Companhia de maneira adversa e substancial.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios e resultados da Companhia, bem como o valor das ações.

Quaisquer surtos de doenças afetem o comportamento das pessoas, como a pandemia da COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira e,

consequentemente, os resultados operacionais e nas ações de emissão da Companhia.

Uma nova pandemia como a da COVID-19 pode ter impactos de longa extensão, como o fechamento de fábricas, condições desafiadoras de trabalho e interrupção da cadeia de suprimentos global. Nesse contexto, a cadeia de suprimento global pode ser ameaçada e os fabricantes de equipamentos podem reduzir o fornecimento de produtos e/ou matérias-primas.

Além disso, autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo adotaram e podem vir a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas.

Ainda, cabe destacar que qualquer surto de doença pode vir a ter um impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. Por conseguinte, a adoção das medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pela pandemia da COVID-19, provocaram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, inclusive no Brasil. Durante o mês de março de 2020, por exemplo, houve seis paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia da COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente a cotação dos tais ativos, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e financiamento de suas operações e em termos aceitáveis. Nesse sentido, novas variantes dos vírus e o aumento no número de casos pode causar efeitos adversos no mercado, provocando oscilações dos valores mobiliários da Companhia negociados na B3.

4.2 – Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

1. Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou de terceiros para cuja construção tenhamos sido contratados poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.
2. Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.
3. A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir nossas margens de lucro e nos afetar adversamente.
4. A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e nos obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos nossos clientes.
5. O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

4.3 – Riscos de mercado: descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros

A seguir apresentamos informações sobre os riscos de mercado aos quais a Companhia e suas controladas estão expostas:

Riscos de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 15,4% (CDI), 1,7% (TR), 6,1% (IGPM), 5,6% (IPCA), 6,2% (IGP-DI), 15,4% (SELIC) e 6,9% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e debêntures:

(em R\$ milhares, em relação a 31 de dezembro de 2024)

<u>Indicadores</u>	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	107.584	80.688	53.792
Contas a receber (decrécimo do IGP-DI/IGPM/INCC)	116.959	87.719	58.479
Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	14.509	10.882	7.255
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo TR)	(14.468)	(18.085)	(21.702)
Debentures (Acréscimo CDI)	(46.441)	(58.052)	(69.662)
Terrenos a pagar (Acréscimo do IPCA)	(6.276)	(7.846)	(9.415)

4.4 – Processos: descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza cível e ambiental, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia; ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita na data deste formulário, segregados conforme sua natureza.

Contingências Cíveis

Processo nº 1054702-84.2018.8.26.0053 – Ação Civil Pública	
a. Juízo	12ª Vara de Fazenda Pública
b. Instância	12ª Vara de Fazenda Pública
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Réus: Marina Empreendimentos Imobiliários LTDA. (" <u>Marina Emp.</u> "), Marcella Empreendimentos Imobiliários LTDA. (" <u>Marcella Emp.</u> ") e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 1.480.000,00 (um milhão e quatrocentos e oitenta mil reais). Proibição de contratar com o Poder Público e receber benefícios e incentivos fiscais. Valor estimado de perda é a somatória dos valores de R\$ 220.000,00 (Marcella Emp.) e R\$ 150.000,00 (Marina Emp.). Já constam depositados nos autos o somatório de R\$ 247.163,44 (Marina Emp.) e R\$ 365.514,42 (Marcella Emp.).

f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo em face dos réus Marina Emp., Marcella Emp e outros por suposto desvio de valor de ISS. A ação de improbidade administrativa foi ajuizada para requerer: (i) a indisponibilidade de bens dos réus no limite de R\$ 880.000,00 para a Marcella Emp. e de R\$ 600.000,00 para a Marina Emp.; e (ii) a condenação dos réus ao: (a) ressarcimento integral do dano; (b) reconhecimento do ato dos réus como caracterizador de ato de improbidade administrativa, tal como previsto no art. 10, caput e incisos X e XII, da Lei Federal nº 8.429/92; (c) à suspensão dos direitos políticos de 5 a 8 anos; (d) ao pagamento de multa civil de até 2 vezes o valor do dano; e (e) à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa. Em 07.10.2022, foi apresentada defesa pela Marcella Emp. e Marina Marina Emp.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas
h. Estágio do processo	Aguarda-se o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa e a citação de todos os Correqueridos.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido: (i) ao valor envolvido no bloqueio de bens, na restituição dos danos e na multa civil, além da impossibilidade de recebimento de benefícios fiscais.; e (ii) ao impacto reputacional relacionado ao reconhecimento de improbidade administrativa.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto da perda é financeiro e reputacional. Valor original de R\$ 1.480.000,00 (um milhão e quatrocentos e oitenta mil reais). Proibição de contratar com o Poder Público e receber benefícios e incentivos fiscais. Valor estimado de perda é a somatória dos valores de R\$ 220.000,00 (Marcella Emp.) e R\$ 150.000,00(Marina Emp.). Já constam depositados nos autos o somatório de R\$ 247.163,44 (Marina Emp.) e R\$ 365.514,42 (Marcella Emp.).

Processo nº 1053822-92.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	07ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	07ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	29/10/2018
d. Partes no processo	Requerente: Prefeitura do Município de São Paulo Requerido: Crown Incorporadora Ltda. e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade da quantia de R\$ 148.000,00, o que foi realizado pela Crown em 15.07.2019. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 148.000,00.

f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo em face dos réus Crown Incorporadora Ltda. e outros, por suposta formação de esquema de desvio de valores de ISS. A ação de improbidade administrativa foi ajuizada para requerer o reconhecimento da conexão por prejudicialidade, em relação à Ação Civil Pública nº 1056641- 70.2016.8.26.0053, tendo em vista que ambas se embasam no PIC nº 03/2013, do GEDEC. Em 04.12.2023, foi apresentada contestação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas
h. Estágio do processo	Aguarda-se o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa e a citação de todos os Correqueridos.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido no bloqueio de bens e ao impacto reputacional relacionado ao reconhecimento de improbidade administrativa.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto da perda é financeiro e reputacional. Foi proferida decisão determinando depósito judicial da quantia de R\$ 148.000,00, o que foi realizado pela Crown em 15.07.2019. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 148.000,00.

Processo nº 1054688-03.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Réus: Village of Kings e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 700.000,00 para cada um dos demandados.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo em face dos réus Village of Kings e outros, por suposta formação de esquema de desvio de valores de ISS. A ação de improbidade administrativa foi ajuizada para requerer a indisponibilidade de R\$ 700.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 525.000,00 se referem à multa. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 175.000,00;

	Em 04.12.2023, foi apresentada contestação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas
h. Estágio do processo	Aguarda-se a citação de todos os Correqueridos para apresentação de contestação, assim como o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido no bloqueio de bens e ao impacto reputacional relacionado ao reconhecimento de improbidade administrativa.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto da perda é financeiro e reputacional. O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 700.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 525.000,00 correspondem a multa. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 175.000,00.

Processo nº 1053802-04.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	29/10/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Esmirna Incorporadora LTDA. e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 420.000,00 para cada um dos demandados.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo em face dos réus Esmirna Incorporadora Ltda. e outros, por suposta formação de esquema de desvio de valores de ISS. A ação de improbidade administrativa foi ajuizada para requerer a indisponibilidade de R\$ 420.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 315.000,00, correspondem a multas. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 105.000,00. Em 07.12.2018, foi apresentada defesa.

g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas
h. Estágio do processo	Fase probatória.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido no bloqueio de bens e ao impacto reputacional relacionado ao reconhecimento de improbidade administrativa.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto da perda é financeiro e reputacional. O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 420.000,00 para cada um dos demandados, dos quais 315.000,00, correspondem a multa. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 105.000,00.

Processo nº 1054664-72.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Savona Incorporadora Ltda. e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 480.000,00 para cada um dos demandados.

f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo em face dos réus Savona Incorporadora Ltda. e outros, por suposta formação de esquema de desvio de valores de ISS. A ação de improbidade administrativa foi ajuizada para requerer a indisponibilidade de R\$ 480.000,00, dos quais R\$360.000,00 correspondem a multa. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 120.000,00. Atualmente, aguarda-se manifestação do Município e Ministério Público sobre a possibilidade de conexão aventada, bem como a notificação dos demais Requeridos. Em 11.12.2023, foi apresentada contestação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas
h. Estágio do processo	Aguardando apresentação de réplica e posterior prolação de sentença.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido no potencial bloqueio de bens e ao impacto reputacional relacionado ao reconhecimento de improbidade administrativa.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto da perda é financeiro e reputacional. O valor total é de R\$ 480.000,00, dos quais R\$360.000,00, correspondem a multa. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 120.000,00.

Processo nº 1054722-75.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Jauaperi Incorporadora Ltda., Limoges Incorporadora Ltda., e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 1.162.831,28, dos quais R\$ 536.000,00 correspondem a multa.

f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo em face dos réus Jauaperi Incorporadora Ltda., Limoges Incorporadora Ltda., e outros, por suposta formação de esquema de desvio de valores de ISS. A ação de improbidade administrativa foi ajuizada para requerer a indisponibilidade de R\$ 1.162.831,28, dos quais R\$ 536.000,00 correspondem a multa. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 156.707,82 (Jauaperi) e R\$ 134.000,00 (Limoges). Em 08.08.2022, foi apresentada contestação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há decisões de mérito proferidas
h. Estágio do processo	Aguarda-se o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa e a citação de todos os Correqueridos.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido no potencial bloqueio de bens e ao impacto reputacional relacionado ao reconhecimento de improbidade administrativa.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	O impacto da perda é financeiro e reputacional. O valor total envolvido é R\$ 1.162.831,28, sendo R\$ 626.831,28 referentes à Jauaperi Incorporadora Ltda. e R\$ 536.000,00 referente à Limoges Incorporadora Ltda. Já constam depositados nos autos o valor de R\$ 156.707,82 (Jauaperi) e R\$ 134.000,00 (Limoges).

Contingências Ambientais

Ação Civil Pública nº 0001109-70.2008.4.03.6104	
a. Juízo	2ª Vara Federal da Subseção de Santos
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	08 de fevereiro de 2008.
d. Partes no processo	Autores: Ministério Público Federal, Ministério Público do Estado de São Paulo. Réus: EZTEC Empreendimentos e Participações S/A, Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Avignon Incorporadora Ltda. Assistentes litisconsorciais: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis e União Federal
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor dado à causa, sem, todavia, guardar relação com eventual condenação: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública em face das rés EZTEC Empreendimentos e Participações S/A, Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Avignon Incorporadora Ltda., por suposto dano ambiental em área de floresta de restinga, considerada área de preservação permanente (APP), e inserida em terreno da Marinha do Brasil, local do empreendimento imobiliário das rés denominado Guaratuba Residence Resort ("<u>Empreendimento</u>"). O Senai foi autorizado pelo IBAMA a efetuar o corte da vegetação da área do Empreendimento para construção de um centro de treinamento, sob a ressalva de realizar a averbação de duas áreas de reserva legal que foram efetuadas. Anos depois, o Grupo EZTEC adquiriu a área para a construção do Empreendimento e desaverebou as áreas de reserva legal sem o consentimento do IBAMA. No entanto, obteve a chancela do Condema — Conselho Comunitário de Defesa do Meio Ambiente do Município de Bertioxa. O IBAMA embargou a obra e a Ação Civil Pública foi ajuizada para requerer (i) a imediata suspensão das obras; (ii) a demolição das obras do empreendimento; (iii) elaboração de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRADs); (iv) bloqueio da matrícula do imóvel; (v) averbação da APP na matrícula do imóvel; (vi) interrupção imediata de publicidade concernente ao empreendimento; (vii) declaração de nulidade dos contratos até então celebrados; (viii) proibição de vendas de unidades habitacionais remanescentes; e (ix) danos morais e materiais decorrentes da celebração de contratos.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	<u>Sentenças:</u> Em 11 de setembro de 2020, foi proferida sentença julgando procedente a demanda para condenar as corrés a promover a interrupção e demolição das obras do Empreendimento bem como efetuar a recuperação ambiental da área, mediante apresentação de plano de recuperação elaborado por profissional habilitado, a ser submetido ao IBAMA para aprovação prévia, além de determinar a averbação na matrícula da informação de que o imóvel está inserido em área de preservação permanente. Em 28 de janeiro de 2021, foi proferida nova sentença fixando o prazo de 90 (noventa) dias para a apresentação do plano de recuperação ao IBAMA. <u>Acórdão (Apelação):</u> Em 03 de março de 2023, foi proferido acórdão negando provimento ao recurso de apelação. Acórdão (ED); Em 13.09.2023, foi proferido acórdão rejeitando os embargos declaratórios. Em 09.10.2023, foram interpostos Recurso Especial e Recurso Extraordinário. Em 07.03.2024 foi interposto Agravo em Recurso Extraordinário; Em 27.08.2024, o Recurso Especial foi distribuído à Min. Maria Thereza de Assis Moura e remetido à conclusão (REsp nº 2157805/SP).
h. Estágio do processo	Aguardando apreciação do Agravo em Recurso Extraordinário e do Recurso Especial no STJ.
i. Chance de perda	Remota

j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido e aos gastos necessários para o cumprimento de eventual sentença desfavorável que incluem custos com demolições, restituições, indenizações além de lucros cessantes.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impossibilidade de continuidade nas obras; gastos a serem dispendidos para demolição de estruturas já consolidadas; ações regressivas, a título da declaração da nulidade de contratos firmados, com pedido de restituição de valores e indenizações; impossibilidade de lucro.

Ação Civil Pública n.º 0000413-92.2012.4.03.6104	
a. Juízo	2ª Vara Federal da Subseção de Santos
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	19 janeiro de 2012
d. Partes no processo	Autores: Ministério Público Federal e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis Réus: Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI. EZTEC Empreendimentos e Participações, Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda., Avignon Incorporadora Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor dado à causa, sem, todavia, guardar relação com eventual condenação: R\$ 26.509.990,56 (vinte e seis milhões, quinhentos e nove mil, novecentos e noventa reais, e cinquenta e seis centavos).
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública em face dos réus Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI. EZTEC Empreendimentos e Participações, Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda., Avignon Incorporadora Ltda., por suposta supressão de vegetação por parte do SENAI no ano de 1994 na Praia de Guaratuba, no Município de Bertioga, para implementação de sua colônia de férias. A referida obra incorreu na descaracterização da área, que apresentava vegetação nativa de Mata Atlântica, de modo que o SENAI teria incorrido em responsabilidade civil, devendo ressarcir os danos causados à sociedade a partir da interferência ao meio ambiente. Referido terreno foi comprado pelas empresas réas que compõem o polo ativo da referida ação para responder de forma solidária pela recuperação ambiental da área. Nesse contexto, a Ação Civil Pública foi ajuizada para requisitar (i) obrigação de não fazer às corréis, de modo que não possam realizar intervenções de qualquer natureza no terreno; e (ii) a condenação solidária das corréis para efetuar a recuperação ambiental da área ao seu <i>status quo</i> , a partir do reflorestamento de espécies nativas sob supervisão do órgão ambiental competente.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sentença: Em 11 de setembro de 2020, foi proferida sentença que: (i) condenou o SENAI ao pagamento da quantia de R\$ 13.254.995,28, como restituição do valor que obteve como enriquecimento ilícito, e ao pagamento de indenização pelos danos ambientais causados, no mesmo valor, bem assim a efetuar a recuperação ambiental da área, mediante apresentação de plano de recuperação elaborado por profissional habilitado, a ser submetido ao IBAMA para aprovação prévia; e (ii) condenou as réas EZTEC, Camila e

	Avignon solidariamente com o SENAI a efetuar a recuperação ambiental da área, mediante apresentação de plano de recuperação elaborado por profissional habilitado, a ser submetido ao IBAMA para aprovação prévia. Acórdão: Em 10 de fevereiro de 2023, foi proferido acórdão que: (i) deu provimento parcial ao recurso do SENAI para afastar a cumulação da indenização por danos ambientais com a restituição de valores referente a suposto enriquecimento ilícito; (ii) afastou a condenação do SENAI ao pagamento da restituição; (iii) manteve a condenação a indenizar no montante fixado pela sentença; e (iv) reconheceu a continência do pedido formulado nesta ação em face da EZTEC, Camila e Avignon em relação do objeto do processo nº 0001109-70.2008.4.03.6104. Em 21.11.2023, considerando que foi julgado prejudicado o recurso de apelação interposto por EZTEC, Camila e Avignon, foi apresentada petição informando que não possuímos interesse recursal, logo, aguarda-se o deslinde da demanda / julgamento dos recursos interpostos pelo SENAI. Acórdão: Em 23 de outubro de 2023, foi proferido acórdão rejeitando os embargos do SENAI.
h. Estágio do processo	Aguardando julgamento dos recursos interpostos pelo SENAI.
i. Chance de perda	Remota
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo em referência é considerado individualmente relevante devido ao valor envolvido e aos gastos necessários para o cumprimento de eventual sentença desfavorável que incluem custos com demolições, restituições, indenizações além de lucros cessantes.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impossibilidade de continuidade nas obras; gastos a serem dispendidos para recuperação da área; impossibilidade de lucro

4.5 - Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

Não foram constituídas provisões para os processos descritos no item 4.4, haja vista que não há nenhum processo descrito que tenha chance de perda provável.

4.6 – Processos sigilosos: em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

Não aplicável, dado que não existem processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4.

4.7 – Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Não há outras informações relevantes com relação a este item 4.

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 – Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

(a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, que foi formalmente aprovada em reunião do Conselho de Administração, realizada em 8 de abril de 2022 e cuja atualização foi formalmente aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de março de 2023 ("Política de Gerenciamento de Riscos").

A Política de Gerenciamento de Riscos faz parte do programa de Compliance estruturado pela Companhia 2022, quando houve o aprimoramento de seu programa de integridade e formalização das suas práticas em políticas e procedimentos de integridade para todas as empresas do grupo.

As políticas podem ser consultadas no website: <https://ri.eztec.com.br/politicas/>

(b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento e monitoramento de riscos aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar o atendimento de seus objetivos e a realização de seus negócios.

O processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios. O gerenciamento de riscos requer participação ativa de todos os administradores e colaboradores e a disseminação da cultura de gestão de riscos em todas as instâncias da Companhia. Ao adotar um processo de gerenciamento de riscos, os principais benefícios esperados pela Companhia são: (i) melhoria dos resultados e perenidade do negócio; (ii) maior transparência e clareza em relação aos Riscos que a Companhia está sujeita e estratégias de mitigação; (iii) difusão da cultura de gestão de riscos em todos os níveis da Companhia e integração da gestão de riscos como parte das atividades das áreas de negócio da Companhia; (iv) elevação do nível de maturidade em gestão de riscos da Companhia; (v) tomada de decisões de negócio mais consistente; e (vi) contribuição para a busca da excelência na gestão empresarial.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia busca proteção para todos os riscos identificados no item 4.1 deste Formulário de Referência, os quais podem oferecer impactos negativos aos objetivos traçados pela administração da Companhia. Assim, os principais grupos de risco aos quais a Companhia está exposta e busca proteção são:

- **Riscos Operacionais:** aqueles que envolvem a operação, sistemas, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos da Companhia que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio dos resultados da Companhia. Dentre

eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros.

- **Riscos Financeiros**: aqueles decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros.
- **Riscos Mercadológicos**: os riscos externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros.
- **Riscos de Continuidade do Negócio**: aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, com o cross-default ou vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), entre outros.
- **Riscos Concorrenciais**: aqueles que colocam em risco o direito à livre concorrência e à livre iniciativa, e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrências, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros.
- **Riscos Jurídicos**: aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por suposto descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e terceiros, dentre outros.
- **Riscos de Compliance e Regulatórios**: aqueles causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e políticas internas ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que possam resultar em perda financeira e/ou prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos de integridade da Companhia, falhas no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, dentre outros.
- **Riscos Cibernéticos**: aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros.

- **Riscos de Sustentabilidade:** os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água e solo, descarte indevido de resíduos de construção, e corte indevido de árvores nativas. A tomada de decisões estratégicas pela Companhia neste campo considera a eficiência econômica, a partir de ações fundamentadas no equilíbrio entre aspectos financeiros, sociais e ambientais. No âmbito do desenvolvimento de suas atividades, a Companhia assume o compromisso de atender plenamente a legislação socioambiental aplicável às suas atividades, às condições regularmente impostas pelos órgãos de controle competentes e às normas e procedimentos internos voltados à promoção dos direitos humanos e à preservação e valorização das comunidades do entorno de suas operações e com as quais se relaciona. Nesse contexto, a Companhia assume o compromisso de respeitar e preservar o meio ambiente no desenvolvimento de suas atividades e acredita no uso sustentável dos recursos naturais, adotando medidas preventivas aptas a evitar desperdícios e quaisquer eventuais impactos ambientais negativos que possam ser provocados por suas atividades.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A Companhia identifica, avalia, trata e monitora os riscos a que está exposta de forma a garantir o cumprimento das metas estabelecidas em seu planejamento estratégico. Para essa finalidade, e seguindo os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Gerenciamento de Riscos, o processo de gerenciamento de riscos da Companhia é composto pelas seguintes etapas:

- **Identificação dos Riscos:** nesta etapa, a Companhia identifica eventos que podem impactar seus objetivos e estratégia, por meio de uma série de instrumentos, incluindo, mas não se limitando a: (i) auditorias de processos; (ii) testes de conformidade; (iii) informações oriundas das áreas de negócios; e (iv) condução de entrevistas com colaboradores da Companhia.
- **Avaliação dos riscos:** após a identificação dos Riscos, esses são avaliados pelo seu impacto e probabilidade de ocorrência, por meio do uso de metodologias de mensuração quantitativa e qualitativa. A avaliação inclui o desenvolvimento de modelagens a partir de fatores de riscos, bem como sua correlação com outros riscos. Na etapa de avaliação, uma matriz de riscos é elaborada. A avaliação dos riscos também consiste em uma análise de priorização dos riscos para definir aqueles que apresentam maior relevância para tratamento. A atividade de priorização considera o planejamento estratégico da Companhia e a evolução dos indicadores de riscos, além da propensão ao risco da Companhia. A avaliação dos riscos e atualização da matriz de riscos na Companhia deve ocorrer com periodicidade mínima anual.
- **Resposta ao risco:** a partir da identificação e avaliação dos riscos, são implementadas respostas, que consistem no tratamento e mitigação dos riscos. as respostas aos riscos consideram os seguintes critérios:
 - **Rejeitar:** eliminar totalmente a fonte do risco;
 - **Transferir:** transferir a responsabilidade do risco por meio de contratos de seguros, terceirização de operações e atividades;
 - **Mitigar:** reduzir a probabilidade e/ou o impacto de um risco para um limite aceitável

pela Companhia;

- **Compartilhar**: alocar de maneira mais assertiva a responsabilidade do risco identificado entre as áreas organizacionais da Companhia; e
- **Aceitar**: assumir os impactos potenciais do risco se e quando ele se materializar, estratégia utilizada nos casos em que não é possível ou prático responder ao risco, ou uma resposta não se justifica pela importância do risco. Um plano de solução ou de contingência pode ser desenvolvido para essa eventualidade.
- **Controle**: as atividades de controle compreendem normas e procedimentos elaborados para assegurar que as diretrizes e os objetivos definidos pela Companhia para minimizar ou eliminar seus riscos sejam cumpridos. As atividades de controle ocorrem em todos os níveis da Companhia e abrangem a utilização do sistema integrado ERP MEGA, aprovações por diferentes pessoas, autorizações, limites de alçada, verificações, reconciliações, revisões de performance operacional, segurança de ativos, segregação de funções.
- **Monitoramento**: a gestão de riscos e os controles internos da Companhia são monitorados constantemente para avaliação de sua qualidade, atualização e implementação de novos controles, por meio de atividades recorrentes de monitoramento ou procedimentos de avaliações independentes periódicas, ou, ainda, uma combinação desses dois mecanismos. As principais atividades de monitoramento incluem conciliações, acompanhamento de comunicações de agentes externos, inventários, auditorias e autoavaliações.

Adicionalmente, especialmente com relação aos riscos de mercado, a Companhia utiliza os seguintes instrumentos para fins de gerenciamento:

Gestão de risco de mercado

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

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

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

Gestão de Risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Consolidado

Fluxo de caixa contratual				
(em R\$ mil)	Até 1 ano	De 1 a 4 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	168.722	818.681	987.403	836.309
Fornecedores	55.179	-	55.179	55.179
Debêntures	42.965	380.422	423.387	300.073

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura de gerenciamento de riscos da Companhia considera a atuação conjunta de todos os membros da Companhia, em seus respectivos níveis hierárquicos. Nesse sentido, diferentes departamentos e áreas da Companhia, de acordo com suas atribuições e funções, são responsáveis por identificar, avaliar, tratar e monitorar os riscos, em conformidade com a Política de Gerenciamento de Riscos. A estrutura de gerenciamento dos Riscos da Companhia é baseada na Estrutura Integrada de Controles Internos do *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), que recomenda a gestão de riscos através do modelo das 3 (três) linhas de defesa:

1ª Linha de Defesa

A primeira linha de defesa está associada à linha de frente dos negócios da Companhia e inclui todos diretamente competentes para a execução dos controles e implementação das respostas aos riscos. Trata-se das gerências operacionais e responsáveis diretos pelos processos;

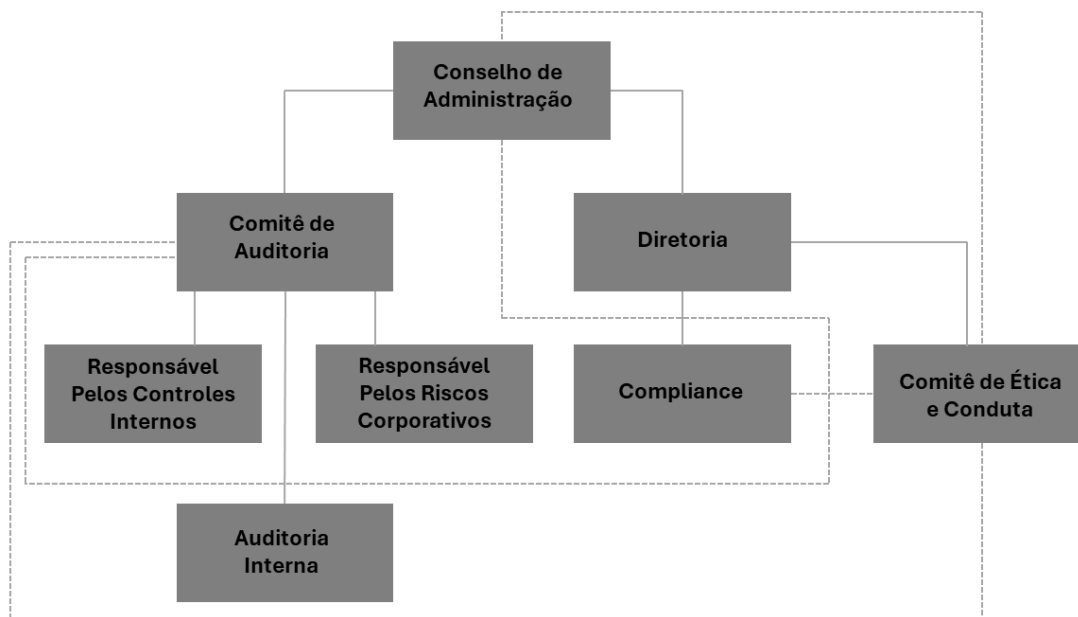
2ª Linha de Defesa

A segunda linha de defesa refere-se aos responsáveis pelos controles da Companhia com atribuições para fixar as diretrizes de gestão de riscos e supervisionar o cumprimento destas diretrizes. Nesta categoria estão incluídos o *Compliance*; o colaborador responsável pelos controles internos; e o colaborador responsável pelos riscos corporativos, que exercem suas funções com apoio do Comitê de Auditoria, órgão independente de assessoramento do Conselho de Administração, e do Comitê de Ética e Conduta para o caso do *Compliance*; e

3ª Linha de Defesa

A terceira linha de defesa refere-se à atuação da Auditoria Interna (diferente do auditor de contas da Companhia), a quem compete avaliar, testar e supervisionar a aderência, conformidade e eficácia do processo de gerenciamento de riscos da Companhia, bem como aferir a qualidade e a efetividade dos controles internos adotados.

As áreas que compõem a estrutura de gerenciamento de riscos estão ilustradas na imagem abaixo:



Conselho de Administração

É o órgão de deliberação colegiada da Companhia, com competência para as seguintes medidas: voltadas para o gerenciamento de riscos, além de todas as competências presentes em seu Regimento Interno e no Estatuto Social da Companhia:

- (i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia em relação à propensão ao risco;
- (ii) Auxiliar o *Compliance*, Comitê de Ética e Conduta, o colaborador responsável pelos controles internos e o colaborador responsável pelos riscos corporativos, além do Comitê de Auditoria no desenvolvimento de respostas aos riscos, com base na propensão ao risco aceitável da Companhia;
- (iii) Receber reportes, comunicações e dúvidas do *Compliance* e Comitê de Ética e Conduta sobre o programa de integridade Companhia nos casos em que a Diretoria estiver impedida;
- (iv) Avaliar periodicamente a exposição da Companhia aos riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos, com base nos reportes do Comitê de Ética e Conduta e Comitê de Auditoria;
- (v) Escolher e destituir os auditores independentes e acompanhar suas atividades;
- (vi) Aprovar o Regimento Interno do Comitê de Auditoria e acompanhar as atividades do Comitê de Auditoria;
- (vii) Adotar medidas para garantir a independência e autonomia do *Compliance*, do colaborador responsável pelos controles internos e do colaborador responsável pelos riscos corporativos; e

- (viii) Aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos e suas atualizações.

Diretoria

A Diretoria possui competência para as seguintes funções em relação ao gerenciamento de Riscos:

- (i) Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia para atender seus objetivos de negócio de acordo com a propensão ao risco determinado pelo Conselho de Administração;
- (ii) Auxiliar o *Compliance*, o colaborador responsável pelos controles internos, o colaborador responsável pelos riscos corporativos, o Comitê de Ética e Conduta e o Comitê de Auditoria no desenvolvimento de respostas aos riscos, com base na propensão ao risco aceitável da Companhia;
- (iii) Auxiliar o Conselho de Administração na avaliação periódica da exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos;
- (iv) Receber reportes periódicos, comunicações e dúvidas do *Compliance* e Comitê de Ética e Conduta sobre o programa de integridade Companhia. Nos casos de impedimento da Diretora em razão do envolvimento de um de seus membros, os reportes, comunicações e dúvidas deverão ser feitos pelo *Compliance* e Comitê de Ética e Conduta ao Conselho de Administração;
- (v) Implementar as estratégias e diretrizes da EZTEC aprovadas pelo Conselho de Administração;
- (vi) Executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão; e
- (vii) Contribuir com o *Compliance*, o colaborador responsável pelos controles internos, o colaborador responsável pelos riscos corporativos, o Comitê de Ética e Conduta e o Comitê de Auditoria no tocante à elaboração de relatórios de riscos da Companhia.

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria, órgão autônomo de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, possui competência para:

- (i) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- (ii) supervisionar as atividades da auditoria independente e monitorar sua efetividade e independência;
- (iii) discutir o plano anual de trabalho do auditor independente e encaminhá-lo para apreciação do Conselho de Administração;
- (iv) avaliar e monitorar a qualidade e integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

- (v) acompanhar as atividades do colaborador responsável pelos controles internos e do colaborador responsável pelos riscos corporativos, bem como do *Compliance*, quando aplicável, e da Auditoria Interna;
- (vi) supervisionar as atividades da(s) área(s) responsável(is) pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- (vii) avaliar e monitorar as exposições de Risco da Companhia, promovendo seu gerenciamento, de acordo com a Política de Gerenciamento de Riscos;
- (viii) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia; e
- (ix) possuir mecanismos para receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia (nos casos em que as comunicações envolverem o Comitê de Ética e Conduta ou se tratar de temas de maior sensibilidade e complexidade), além de regulamentos e códigos internos, inclusive estabelecer procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Auditoria Interna

A Auditoria Interna tem competência para aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de Riscos, controles e governança, reportando diretamente ao Comitê de Auditoria. Em síntese, cabe ao auditor:

- (i) avaliar a confiança das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações, salvaguardar os ativos assegurando o cumprimento das leis, regulamentos e contratos;
- (ii) examinar o sistema de controles internos provendo uma avaliação sobre sua efetividade;
- (iii) assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração, por meio do Comitê de Auditoria, monitorando, examinando, avaliando, informando e recomendando melhorias de adequação no ambiente interno.

Compliance

O *Compliance*, responsável pela função de *compliance* nos termos do Novo Regulamento do Novo Mercado, reporta-se diretamente à Diretoria e tem as seguintes atribuições:

- (i) Analisar e avaliar os riscos de integridade da Companhia e fazer sua necessária gestão através de medidas para sua prevenção e mitigação;
- (ii) Consolidar a avaliação de riscos de integridade da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los à Diretoria e, quando aplicável, ao Conselho de Administração;
- (iii) Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos de integridade;

- (iv) Planejar e aplicar treinamentos aos colaboradores e administradores da Companhia sobre a importância da gestão de riscos de integridade e a responsabilidade inerente a cada um, elaborando o programa de treinamento anual;
- (v) Ser responsável pelo programa de integridade da Companhia e adotar as medidas necessárias para garantir o funcionamento do programa de integridade;
- (vi) Ser responsável pela atualização e revisão, sempre que necessário, das políticas e procedimentos do programa de integridade da Companhia; e
- (vii) Planejar campanhas de educação, disseminação e aplicação das regras de conduta ética.

Comitê de Ética e Conduta

O Comitê de Ética e Conduta é órgão composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, com atuação sob demanda e reporte direto à Diretoria. Tem como atribuição quando demandado por:

- (i) Zelar pelo cumprimento do Código de Conduta Ética e esclarecer dúvidas quanto ao seu conteúdo;
- (ii) Em conjunto com o *Compliance*, realizar a apuração e tratamento das comunicações feitas ao Canal de Ética;
- (iii) Consolidar a avaliação de riscos de integridade da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los à Diretoria e, em caso de impedimento da Diretoria, ao Conselho de Administração;
- (iv) Analisar e deliberar sobre desvios de conduta e conflitos de natureza ética em relação às diretrizes estabelecidas no Código de Conduta Ética, definindo as medidas disciplinares cabíveis;
- (v) Analisar periodicamente os riscos de integridade associados à Companhia;
- (vi) Monitorar o programa de integridade de forma periódica;
- (vii) Sugerir adaptações ao programa de integridade e traçar planos de ação para o seu cumprimento;
- (viii) Deliberar sobre omissões ou dúvidas de interpretação do Código de Conduta Ética;
- (ix) Recomendar as providências cabíveis frente aos casos que se caracterizam violação ao Código de Conduta Ética;
- (x) Tratar todos os assuntos endereçados ao seu conhecimento dentro do mais absoluto sigilo e preservando os interesses de imagem e reputação dos envolvidos; e

- (xi) Zelar e revisar, sempre que necessário, os princípios éticos contidos no Código de Conduta Ética, encaminhando eventuais inclusões e/ou alterações para aprovação do Conselho de Administração da Companhia.

Responsável pelos Controles Internos

O Colaborador Responsável pelos Controles Internos, que exerce a função de controles internos nos termos do Novo Regulamento do Novo Mercado, tem as seguintes atribuições:

- (i) Ser responsável por assessorar o Comitê de Auditoria nas atividades relacionadas aos controles internos para a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- (ii) Analisar e avaliar os riscos relacionados aos controles internos para a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia e fazer sua necessária gestão através de medidas para prevenção e mitigação;
- (iii) Consolidar a avaliação de riscos envolvendo os controles internos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los ao Comitê de Auditoria;
- (iv) Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos relacionados aos controles internos;
- (v) Ser responsável pela atualização e revisão, sempre que necessário, dos procedimentos Companhia relacionados aos controles internos para a elaboração das demonstrações financeiras; e
- (vi) Planejar e aplicar treinamentos aos colaboradores e administradores da Companhia sobre a importância da gestão de riscos relacionados aos controles internos e a responsabilidade inerente a cada um.

Responsável pelos Riscos Corporativos

O Responsável pelos Riscos Corporativos, que exerce a função de riscos corporativos nos termos do Novo Regulamento do Novo Mercado, tem as seguintes atribuições:

- (i) Ser responsável por assessorar o Comitê de Auditoria nas atividades relacionadas a avaliação e monitoramento das exposições de risco da Companhia;
- (ii) Analisar e avaliar os riscos corporativos da Companhia e fazer sua necessária gestão através de medidas para prevenção e mitigação;
- (iii) Consolidar a avaliação de riscos corporativos, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los ao Comitê de Auditoria;
- (iv) Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos;
- (v) Ser responsável pela atualização e revisão, sempre que necessário, dos procedimentos Companhia relacionados aos Riscos corporativos; e

- (vi) Planejar e aplicar treinamentos aos colaboradores e administradores da Companhia sobre a importância da gestão de Riscos corporativos e a responsabilidade inerente a cada um.

(c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos é adequada para verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos, considerando a realidade da Companhia, pois permite monitorar e avaliar periodicamente os riscos relacionados aos seus negócios, identificar possíveis impactos dos riscos em suas operações e corrigir eventuais falhas tempestivamente.

5.2 – Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

(a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia mantém a estrutura de controles internos de modo a fornecer aos seus acionistas segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações financeiras e demais informações. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as diretrizes internacionais do *International Financial Reporting Standards* (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Todas as informações apresentadas para o mercado estão mapeadas no sistema integrado ERP Mega, sistema comumente utilizado no setor para geração de informações financeiras, operacionais (vendas, construção etc.) e gerenciais, as quais são integradas ao módulo contábil. Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e processos de controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, tais como rotinas de conciliações diárias, processos mensais de fechamento contábil, sistema de aprovação por alçada, segregação de funções, revisões tempestivas e aprovação de pagamentos por mais de uma pessoa. Além disso, é realizada auditoria externa das demonstrações pelo auditor independente.

Dessa forma, a Companhia entende que os controles internos adotados são eficazes no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e garantem a confiabilidade e precisão das informações constantes de suas demonstrações financeiras.

(b) as estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura organizacional envolvida no processo de elaboração das demonstrações financeiras nos controles internos da Companhia conta com as informações operacionais e financeiras da Companhia.

A elaboração das demonstrações financeiras conta com informações financeiras, quantitativas e qualitativas, provenientes de todos os departamentos da Companhia que, direta ou indiretamente, estão envolvidos. Tais departamentos organizam as informações para a compilação e formatação que são traduzidas em políticas e registros contábeis.

As informações são compiladas e traduzidas pelo Departamento de Contabilidade que, em conjunto com as diretorias e departamentos internos, são responsáveis pelos controles internos da Companhia.

A Diretoria Financeira recebe os relatórios compilados pelo Departamento de Contabilidade, além de realizar as interações com o auditor independente. Por sua vez, o auditor independente anualmente analisa os procedimentos da Companhia com o objetivo de obter evidências a respeito dos valores e informações apresentadas e identificar riscos de distorções.

Essas demonstrações são submetidas e devem ser corroboradas pelo conselho de administração e diretores da companhia, adicionalmente, sua controladora possui estrutura de conselhos fiscal, auditoria

interna e comitê de auditoria.

(c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A eficiência dos controles para elaboração das demonstrações financeiras é supervisionada pela Diretoria e pelo Conselho de Administração, com base nas informações elaboradas pelo Departamento de Contabilidade, conforme descrito no subitem "b" acima. Ademais, a Companhia possui estrutura de controles internos, com funções para também auxiliar o Conselho de Administração e Diretoria na supervisão e avaliação das informações envolvendo as demonstrações financeiras.

(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Em conexão com a auditoria de nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nossos auditores independentes obtiveram o entendimento dos controles internos sobre relatórios financeiros com o objetivo de determinar a natureza, época e extensão de nossos procedimentos de auditoria, mas não com o objetivo de expressar uma opinião específica sobre nossos controles internos. A partir desses trabalhos, não foram identificadas deficiências significativas em nossos controles.

(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Item não aplicável, haja vista que não foram identificadas deficiências significativas com relação aos controles internos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 202[3/4], conforme descrito acima.

5.3 – Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia adota procedimentos destinados à prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

A Companhia concluiu em 2022 seu programa de integridade e formalizou todas as suas práticas em políticas e procedimentos de integridade para todas as empresas do grupo. Foram atualizados e/criados as seguintes políticas:

- Código de Conduta Ética;
- Política de Doação e Patrocínio;
- Política de Gerenciamento de Riscos;
- Política de Negociação de Valores Mobiliários;
- Política de divulgação de Ato ou Fato Relevante;
- Política de Transações entre partes relacionadas;
- Política de Indicação;
- Política Anticorrupção;
- Política de Remuneração
- Política Brindes Presentes Hospitalidades e Entretenimento;
- Política de Contratação de Terceiros;
- Política do Canal de Ética.

Adicionalmente, em 2023 foram atualizadas a Política de Gerenciamento de Riscos e o Código de Conduta Ética.

A Companhia também criou a função de *Compliance* e um Comitê de Ética e Conduta. As atribuições destas funções são aplicáveis a todas as controladas da EZTEC Empreendimentos e Participações S.A., incluindo à Companhia.

O *Compliance*, nos termos do Novo Regulamento do Novo Mercado, reporta-se diretamente à Diretoria e tem as seguintes atribuições: (i) analisar e avaliar os riscos de integridade e fazer sua necessária gestão através de medidas para sua prevenção e mitigação; (ii) consolidar a avaliação de riscos de integridade, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los ao Comitê de Ética e Conduta à Diretoria

e, quando aplicável, ao Comitê de Auditoria e Conselho de Administração; (iii) elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos de integridade; (iv) planejar e aplicar treinamentos sobre a importância da gestão de riscos de integridade e a responsabilidade inerente a cada um, elaborando o programa de treinamento anual; (v) ser responsável pelo programa de integridade e adotar as medidas necessárias para garantir o funcionamento do programa de integridade; (vi) ser responsável pela atualização e revisão, sempre que necessário, das políticas e procedimentos do programa de integridade; e (vii) em conjunto com o Comitê de Ética e Conduta, planejar campanhas de educação, disseminação e aplicação das regras de conduta ética.

Quanto ao Comitê de Ética e Conduta, quando demandado, compete: (i) zelar pelo cumprimento do Código de Conduta Ética e esclarecer dúvidas quanto ao seu conteúdo; (ii) em conjunto com o *Compliance*, realizar a apuração e tratamento das comunicações feitas ao Canal de Ética; (iii) consolidar a avaliação de riscos de integridade, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los à Diretoria e, em caso de impedimento da Diretoria, ao Conselho de Administração; (iv) analisar e deliberar sobre desvios de conduta e conflitos de natureza ética em relação às diretrizes estabelecidas no Código de Conduta Ética, definindo as medidas disciplinares cabíveis; (v) analisar periodicamente os riscos de integridade; (vi) monitorar o programa de integridade de forma periódica; (vii) sugerir adaptações ao programa de integridade e traçar planos de ação para o seu cumprimento; (viii) deliberar sobre omissões ou dúvidas de interpretação do Código de Conduta Ética; (ix) recomendar as providências cabíveis frente aos casos que se caracterizam violação ao Código de Conduta Ética; (x) tratar todos os assuntos endereçados ao seu conhecimento dentro do mais absoluto sigilo e preservando os interesses de imagem e reputação dos envolvidos; e (xi) zelar e revisar, sempre que necessário, os princípios éticos contidos no Código de Conduta Ética, encaminhando eventuais inclusões e/ou alterações para aprovação do Conselho de Administração.

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia adota todos os mecanismos e procedimentos de integridade descritos no item "(a)" acima, incluindo, mas não se limitando: (i) o Código de Conduta Ética; (ii) disponibilização de canal de ética para colaboradores, administradores e terceiros; (iii) procedimentos de *due diligence* de terceiros; (iv) realização de treinamentos; (v) cláusula anticorrupção nos contratos com terceiros; (vii) procedimentos para prevenção à lavagem de dinheiro, como cadastro de clientes e operações e comunicação de operações ou propostas de operações.

Além disso, os riscos de integridade, em conjunto com os demais riscos, são avaliados com periodicidade anual pelo *Compliance* e, quando aplicável, pelo Comitê de Ética e Conduta. Por sua vez, os procedimentos e práticas de integridade, assim como demais procedimentos de controle são avaliados anualmente ou sempre que solicitado pela Companhia e/ou por auditor independente (diferente do auditor de contas) responsável pela auditoria interna.

A Companhia entende que os procedimentos de integridade adotados estão adequados ao perfil da Companhia bem como aos riscos de integridade identificados.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua

criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

Compliance

Conforme descrito nesta seção, a área de *Compliance*, responsável pela função de *compliance* é a instância interna independente e autônoma, que juntamente com o Comitê de Ética e Conduta visa enraizar a cultura de conformidade e ética, a mitigação de riscos e prejuízos e a observância da legislação vigente. São atribuições do *Compliance*:

(i) analisar e avaliar os riscos de integridade e fazer sua necessária gestão através de medidas para sua prevenção e mitigação; (ii) consolidar a avaliação de riscos de integridade, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los ao Comitê de Ética e Conduta à Diretoria e, quando aplicável, ao Comitê de Auditoria e Conselho de Administração; (iii) elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos de integridade; (iv) planejar e aplicar treinamentos sobre a importância da gestão de riscos de integridade e a responsabilidade inerente a cada um, elaborando o programa de treinamento anual; (v) ser responsável pelo programa de integridade e adotar as medidas necessárias para garantir o funcionamento do programa de integridade; (vi) ser responsável pela atualização e revisão, sempre que necessário, das políticas e procedimentos do programa de integridade; e (vii) em conjunto com o Comitê de Ética e Conduta, planejar campanhas de educação, disseminação e aplicação das regras de conduta ética.

O Programa de Integridade da Eztec foi aprovado pelo Conselho de Administração de Companhia em 08 de abril de 2022. A área de Compliance reporta-se à Diretoria Executiva e sua independência é prevista no Código de Conduta Ética.

Para mais informações sobre a Área de Compliance, vide o Código de Conduta Ética disponível no website da CVM (<http://www.cvm.gov.br/>) e no website da Companhia (<https://ri.eztec.com.br/>).

Comitê de Ética e Conduta

O Comitê de Ética e Conduta, em conjunto com o *Compliance*, também atua para enraizar a cultura de conformidade e ética, a mitigação de riscos e a observância da legislação vigente. O Comitê de Ética e Conduta será composto de acordo com as previsões estabelecidas em seu Regimento Interno, tendo como atribuições:

(i) zelar pelo cumprimento do Código de Conduta Ética e esclarecer dúvidas quanto ao seu conteúdo; (ii) em conjunto com o *Compliance*, realizar a apuração e tratamento das comunicações feitas ao Canal de Ética; (iii) consolidar a avaliação de riscos de integridade, por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los à Diretoria e, em caso de impedimento da Diretoria, ao Conselho de Administração; (iv) analisar e deliberar sobre desvios de conduta e conflitos de natureza ética em relação às diretrizes estabelecidas no Código de Conduta Ética, definindo as medidas disciplinares cabíveis; (v) analisar periodicamente os riscos de integridade; (vi) monitorar o programa de integridade de forma periódica; (vii) sugerir adaptações ao programa de integridade e traçar planos de ação para o seu cumprimento; (viii) deliberar sobre omissões ou dúvidas de interpretação do Código de Conduta Ética; (ix) recomendar as providências cabíveis frente aos casos que se caracterizam violação ao Código de Conduta Ética; (x) tratar todos os assuntos endereçados ao seu conhecimento dentro do mais absoluto sigilo e preservando os interesses de imagem e reputação dos envolvidos; e (xi) zelar e revisar, sempre

que necessário, os princípios éticos contidos no Código de Conduta Ética, encaminhando eventuais inclusões e/ou alterações para aprovação do Conselho de Administração.

O Comitê de Ética e Conduta foi criado pelo Conselho de Administração de Companhia em 08 de abril de 2022. O Comitê reportar-se-á diretamente à Diretoria e, em caso de impedimento da Diretoria, ao Conselho de Administração. Sua independência é prevista em seu próprio regimento interno.

Para mais informações sobre o Comitê de Ética e Conduta, vide o Regimento Interno disponível no website da CVM (<http://www.cvm.gov.br/>) e no website da Companhia (<https://ri.eztec.com.br/>).

Canal de Ética

A Companhia também conta com o Canal de Ética sendo inflexível com todo e qualquer caso de corrupção, fraude, assédio, descumprimento das políticas e procedimentos de integridade ou qualquer ato ilícito ou suspeita de ato ilícito e espera que todos relatem ao Canal de Ética condutas ou suspeitas de condutas que resultem em violações às políticas e procedimentos de integridade, aos princípios éticos e/ou a legislação vigente.

Além disso, o Canal de Ética é uma ferramenta para apresentação de dúvidas e comentários a respeito de qualquer descumprimento das políticas e procedimentos de integridade e qualquer outro tipo de comunicação desejada. O Canal de Ética pode ser acessado de forma gratuita, por todos, a qualquer tempo, pelos seguintes meios:

- Website: <https://www.linhaetica.com.br/etica/eztec>
- E-mail: EZTEC@linhaetica.com.br
- Caixa postal: 79518, Cep 04711-904, São Paulo – SP.

O Canal de Ética é mantido por uma empresa independente ("Linha Ética") e trata-se de um canal exclusivo e sigiloso para comunicação confidencial e anônima, se assim a pessoa desejar. A Companhia não tolera qualquer forma de retaliação contra colaborador, administrador, terceiro ou qualquer outra pessoa que tenha feito uma comunicação ao Canal de Ética de boa-fé, ainda que improcedente. As comunicações feitas ao Canal de Ética serão encaminhadas para apuração e tratamento pelo *Compliance* e, quando aplicável, ao Comitê de Ética e Conduta e Comitê de Auditoria conforme casos expressamente previstos na Política do Canal de Ética. Ademais, procedimentos de apuração e remediação dos relatos estão expressamente previstos na Política de Canal de Denúncias.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

A Companhia possui Código de Conduta Ética, conforme descrito na seção 5.3.(a) acima.

A Companhia realizou, no início de 2022, a estruturação de seu programa de integridade e formalizou as suas práticas em políticas e procedimentos de integridade para todas as empresas do grupo, incluindo atualizações no Código de Conduta Ética que foi atualizado novamente em 2023.

O Código de Conduta Ética estabelece que o relacionamento da Companhia com seus diferentes públicos está baseado na honestidade, integridade e respeito, de maneira a estabelecer relações de confiança mútua, pautadas por princípios éticos necessários ao exercício da tarefa empresarial. Assim,

são os valores e princípios da Companhia: (i) ética e transparência; (ii) respeito à vida e ao bem-estar; (iii) qualidade e pontualidade; (iv) respeito à sociedade e ao meio ambiente; e (v) rentabilidade e solidez.

O Código de Conduta Ética também estabelece as diretrizes de conduta que devem ser observadas em suas atividades, ressaltando a importância de cumprimento de todas as leis, regulamentos e normas em geral aplicáveis às suas atividades, bem como o cumprimento de todas as leis que possam ensejar a responsabilização da Companhia, incluindo a Lei Anticorrupção.

Ademais, o Código de Conduta Ética dispõe sobre os deveres da Companhia em relação à sociedade civil, como, por exemplo, respeito ao meio ambiente e às relações sociais.

• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

O Código de Conduta Ética se aplica a todos os colaboradores, administradores (diretores estatutários, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal), terceiros e investidores (pessoa física ou pessoa jurídica que tenha interesse no retorno financeiro originado por empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia ou pelas empresas controladas direta ou indiretamente pela companhia).

• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

Todos os colaboradores, administradores e terceiros têm o dever de relatar qualquer violação. O desrespeito ao Código de Conduta Ética e demais políticas de integridade aplicáveis poderá levar à abertura de sindicância administrativa para averiguação de possíveis irregularidades, conforme previsto na Política do Canal de Ética, e poderá sujeitar às seguintes medidas disciplinares: (i) advertência oral e/ou por escrito; (ii) suspensão; (iii) rescisão do contrato de trabalho; (iv) tomada de medidas legais relacionadas à restituição dos danos; e (v) quando for o caso, comunicação dos fatos às autoridades competentes. Tais penalidades serão deliberadas, devendo ser aplicadas seguindo-se os seguintes critérios: (i) proporcionalidade e razoabilidade; (ii) a natureza, a gravidade e o impacto da violação cometida; (iii) a extensão do dano; (iv) o eventual proveito patrimonial do infrator; (v) a atuação do infrator no sentido de mitigar os prejuízos e consequências advindas de sua conduta; (vii) os antecedentes do infrator.

• órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Código foi aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 10 de maio de 2012, e atualizado em Reunião do Conselho de Administração no dia 16 de março de 2023. O documento pode ser consultado no website da CVM (<http://www.cvm.gov.br/>) e no website da Companhia (<https://ri.eztec.com.br/>).

(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia possui um Canal de Ética que é mantido por uma empresa independente. Trata-se de um canal exclusivo e sigiloso para comunicação confidencial e anônima, se assim a pessoa desejar. A Companhia não tolera qualquer forma de retaliação contra colaborador, administrador, terceiro ou

qualquer outra pessoa que tenha feito uma comunicação ao Canal de Ética de boa-fé, ainda que improcedente.

(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O Canal de Ética é mantido por uma empresa independente e trata-se de um canal exclusivo e sigiloso para comunicação confidencial e anônima, se assim a pessoa desejar. O Canal pode ser acessado pelos seguintes meios:

- Website: <http://www.linhaetica.com.br/etica/eztec>
- E-mail: EZTEC@linhaetica.com.br
- Caixa postal: 79518, Cep 04711-904, São Paulo – SP.

(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O Canal de Ética pode ser acessado por terceiros para oferecimento de denúncias e não somente de empregados.

(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

A Companhia adota mecanismos de anonimato e proteção ao denunciante, sendo vedada qualquer forma de retaliação. Relatos de má-fé que violem o Código de Conduta Ética e demais políticas de integridade podem gerar a aplicação de consequências, de acordo com a legislação aplicável.

(iv) órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

O *Compliance* é o responsável pela apuração e tratamento das denúncias recebidas pelo do Canal de Ética e, em certas situações, contará com o apoio do Comitê de Ética e Conduta e Comitê de Auditoria, conforme definido na Política de Canal de Denúncias.

(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não verificou casos confirmados de fraudes, irregularidades e/ou atos ilícitos praticados contra a administração pública nos últimos três exercícios sociais. Para os fins deste item, consideram-se confirmados os casos que passaram por procedimento investigatório cuja conclusão se deu com a emissão de um relatório indicando a aplicação de medida disciplinar.

(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável, tendo em vista que, conforme descrito acima, a Companhia adota regras, políticas,

procedimentos ou práticas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.4 – Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Não aplicável, uma vez que não ocorreram alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta nem na política de gerenciamento de riscos por ela adotada. Eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição da Companhia aos principais riscos a que está exposta, já estão indicadas nos riscos descritos neste Formulário de Referência.

5.5 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 5.