

a. emissor

A Companhia está exposta a riscos associados à atividade de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Companhia se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades em razão disso está exposta aos riscos de sua atividade.

O valor de mercado do banco de terrenos da Companhia pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional, pois a Companhia mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Companhia pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

A volatilidade dos preços das unidades imobiliárias, poderá também impactar adversamente seu resultado operacional, pois a variação negativa do valor das unidades imobiliárias no mercado pode inviabilizar projetos em estudo e para os já lançados exigir maiores descontos para venda do estoque impactar a capacidade da Companhia de manter o seu ritmo de crescimento para os anos subsequentes e também a margem dos negócios em desenvolvimento ou com unidades em estoque.

O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias. As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro. A Companhia poderá ser obrigada 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 de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Pode haver escassez de materiais ou diminuição de sua oferta no mercado, tais como: aço, cimento, cobre, pvc, alumínio, o que pode acarretar no aumento dos preços dos insumos ou na sua indisponibilidade. O aumento do número de canteiros de obras da Companhia e da indústria de construção de modo geral pode afetar a disponibilidade de contratação de empresas especializadas para determinadas fases do processo construtivo, tais como estrutura de concreto armado, alvenaria estrutural, serviços gerais de execução de obras.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia. A Companhia é e poderá ser no futuro parte em processos administrativos e/ou judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, que poderão ter resultados contrários a seus interesses que impeçam a continuidade de algum negócio ou que eventualmente alcancem valores substanciais não contingenciados que possam causar um efeito adverso nos resultados da companhia.

b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Os acionistas controladores da Companhia têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório imposto pela Lei das Sociedades por Ações. Nesse sentido, os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos demais investidores e acionistas não controladores da Companhia.

A Companhia poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em seu capital.

A Companhia poderá vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos através da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, incluindo os investidores de suas ações, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor em seu capital.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores investirem em ações da Companhia, e de vendê-las pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais. O mercado de ações brasileiro é significativamente mais concentrado do que maiores mercados de ações como, por exemplo, o dos Estados Unidos. Isto significa que uma grande parte dos volumes negociados gira em torno de poucos papéis. Essas características do mercado de capitais

brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender ações da Companhia pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso nos preços das ações de emissão da Companhia. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao seu desempenho.

c. suas controladas e coligadas

Os resultados da Companhia (holding) dependem dos resultados de suas subsidiárias, os quais podem não estar disponíveis.

A Companhia controla diversas sociedades brasileiras do setor imobiliário. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros, sob a forma de dividendos e/ou de juros sobre o capital próprio. Algumas das suas subsidiárias são sociedades de propósito específico ("SPEs"), que foram constituídas pela Companhia juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs, a Companhia mantém o controle das contas-movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem distribuir dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou se os sócios tenham decidido de forma diversa. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos acionistas da Companhia. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Além disso a participação da Companhia em SPEs poderá resultar em riscos adicionais. Os investimentos da Companhia em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Companhia enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Companhia, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações de tais SPEs, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-la diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Companhia, afetando adversamente seus resultados.

E ainda, caso as parcerias da Companhia não sejam bem-sucedidas ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Companhia poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Companhia não

tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não tem como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

d. seus administradores

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

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais

A Companhia está exposta a riscos associados a falha nos deveres de diligência e lealdade de seus administradores.

Esse risco está relacionado à possibilidade de algum administrador engajar em má conduta e/ou agir em conflito de interesse em dissonância com a lei e com os valores e normas da Companhia de forma a gerar algum prejuízo para os negócios da Companhia e ou a seus investidores.

e. seus fornecedores

A Companhia está exposta a riscos associados à cadeia de suprimentos.

Considerando que a atividade core da companhia é realizada com a contratação de uma grande extensão de serviços e compras de materiais, o risco associado a cadeia de suprimento é relevante. Pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e conseqüentemente da Companhia. A Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Companhia.

Além disso, interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos e/ou a escassez e volatilidade na oferta de mão-de-obra qualificada, que podem impactar nos prazos de entregas, qualidade e margem dos negócios em desenvolvimento e, além disso, em conformidade com os contratos de venda celebrados, caso a entrega não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a empresa pode estar sujeita a multas e, ainda, conforme previsto no Código Civil, a Companhia presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

E ainda, a utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária. A Companhia e suas subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. 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. 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 as 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.

f. seus clientes

A Companhia está sujeita a riscos de crédito aos clientes.

Considerando que a atividade da companhia depende de forma relevante da capacidade de compra de seus clientes, ela está exposta a Riscos associados à falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Assim como, riscos associados à inadimplência de financiamentos contratados pelos clientes. A Companhia, ocasionalmente, concede financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais

preveem, via de regra, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC durante as obras e taxa de juros de 12,0% ao ano mais índice de inflação após a concessão do Habite-se. A Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados, podendo todos esses fatores prejudicar seu fluxo de caixa. Além disso, considerando o ambiente protecionista de alguns Tribunais do país, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral pode demorar e portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Os distratos permanecem representando um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro. Atualmente, há uma regulamentação definida para o tratamento do distrato válida para contratos assinados após dezembro de 2018 o que representa atualmente quase a integralidade das unidades a serem repassadas reduzindo o risco quanto a esse tema.

Adicionalmente, a Companhia e ademais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

g. setores da economia nos quais o emissor atue

A Companhia está exposta a riscos associados à conjuntura econômica do país

As mudanças em políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor, pois o mesmo sofre influência direta do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário. Em razão disso, o valor dos imóveis comercializados pode variar e ter efeitos sobre a garantia de contas a receber em ambiente econômico desfavorável. A Companhia controla seus índices de inadimplência da carteira, assim como mantém uma política de crédito robusta que busca avaliar o risco de crédito de seus clientes no momento da venda e monitorar a qualidade da carteira do cliente para que possam realizar o pagamento integral até a entrega da unidade, por quitação ou repasse bancário. Para tanto, são observados diversos critérios, tais

como o valor pago até a entrega da unidade, o comprometimento de renda, qualidade de crédito perante mercado, entre outros. Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Companhia preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Companhia, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O setor imobiliário é 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. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Dessa forma, o setor poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento. As empresas do setor imobiliário, inclusive a Companhia, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Companhia devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

h. regulação dos setores em que o emissor atue

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a um extenso e complexo arcabouço regulatório, que abrange normas relacionadas à aprovação de edificações, zoneamento urbano e licenciamento ambiental, emitidas por diferentes esferas governamentais — federal, estadual e municipal. Essas regulamentações definem o uso e a ocupação do solo, podendo impactar diretamente a viabilidade econômica dos empreendimentos de incorporação imobiliária e construção civil, especialmente quando envolvem restrições mais rigorosas de zoneamento urbano ou exigências adicionais para obtenção de licenças.

Adicionalmente, todos os projetos imobiliários estão sujeitos a avaliações e aprovações por diversos órgãos públicos, o que pode influenciar significativamente os prazos de desenvolvimento e entrega dos empreendimentos. Alterações legislativas, mudanças nas diretrizes de programas habitacionais ou a criação de novas exigências regulatórias podem comprometer a atratividade e a viabilidade financeira desses projetos. Como exemplo, decisões que suspendam, interrompam ou modifiquem substancialmente os critérios do programa federal “Minha Casa, Minha Vida” podem afetar negativamente a participação da companhia em iniciativas voltadas à habitação popular, bem como as condições de financiamento associadas.

A Companhia está sujeita a alterações na legislação tributária que podem impactar significativamente suas operações. O aumento de alíquotas, a criação de novos tributos ou a extinção de regimes fiscais específicos aplicáveis ao setor da construção civil — como o RET — podem elevar os custos das atividades desenvolvidas, afetando a rentabilidade dos empreendimentos e a estrutura financeira da Companhia. Além disso, eventuais mudanças no sistema de tributação aplicável à compra e venda de imóveis, como as propostas em debate no contexto da Reforma Tributária, podem limitar a capacidade da Companhia de repassar esses custos aos clientes, impactando suas margens e a demanda por seus produtos

Ainda quanto ao cumprimento de leis e regulamentos, a Companhia está exposta a riscos associados a não observância das leis e normas de conformidade por parte de seus colaboradores. Esse risco está relacionado à possibilidade de algum colaborador da companhia cometer alguma fraude ou ato de corrupção em benefício próprio ou da companhia.

i. países estrangeiros onde o emissor atue

Atualmente a Companhia não possui nenhuma operação em outros países que não o Brasil.

j. questões sociais

Riscos de Saúde e Segurança do Trabalho.

A atividade de construção realizada pela companhia é uma atividade realizada em ambiente de riscos, pois dentro de um canteiro de obras e durante a execução da obra, os trabalhadores são expostos à inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, entres diversos outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange ao respeito as normas de Saúde e Segurança, assim a Companhia está sujeita a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos, não obstante haver um trabalho sério de mapeamento de todos os prestadores de serviços e estes precisam, obrigatoriamente, passar um processo de “due dilligence” antes que qualquer contrato seja assinado e a maneira como essas pequenas empresas são gerenciadas no seu dia-a-dia são levadas em consideração, contudo pode haver falha ou omissão de informações

na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a companhia.

Com as alterações promovidas pela Norma Regulamentadora nº 1 (NR-1), que estabelece diretrizes para o Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO) e implementação do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), a Companhia deve identificar, avaliar e tratar não apenas os riscos físicos, químicos e ergonômicos, mas também os fatores psicossociais que possam impactar a saúde e segurança dos trabalhadores. O descumprimento dessas exigências pode resultar em penalidades administrativas, aplicação de multas, interdição de atividades, responsabilização trabalhista e danos à reputação da Companhia.

Relação com as comunidades no entorno das obras.

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos a comunidade no entorno das obras, e se esse risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Companhia.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Companhia, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais

k. questões ambientais

Processos produtivos que gerem perdas/resíduos excessivos e/ou disposição inadequada de resíduos.

O processo construtivo no Brasil demanda o uso intensivo de materiais, resultando na geração de diversos tipos de resíduos. Apesar da adoção de boas práticas e do cumprimento das exigências legais e ambientais, a Companhia reconhece que ainda pode haver falhas pontuais por parte de colaboradores ou terceiros no seguimento dos procedimentos estabelecidos. Tais falhas podem acarretar aumento de custos, aplicação de multas e embargos, impactos ambientais negativos e danos reputacionais caso a empresa seja associada a práticas inadequadas.

A Companhia investe continuamente na gestão de resíduos em todas as suas obras, sendo uma das pioneiras do setor na implementação desse tipo de sistema. A gestão é integrada ao Sistema de Gestão da Qualidade da empresa e tem como objetivos principais a conscientização dos colaboradores, o atendimento à legislação vigente e a busca por soluções sustentáveis.

A Companhia conta com uma área dedicada exclusivamente às questões ambientais, com profissionais especializados que atuam diretamente na orientação, controle e melhoria dos processos relacionados à gestão de resíduos nos canteiros de obras. Essa estrutura técnica

garante maior eficácia na aplicação dos procedimentos, além de promover o alinhamento com as melhores práticas do setor.

Os resíduos que não podem ser evitados são devidamente segregados e encaminhados para destinação ambientalmente adequada, priorizando, sempre que possível, a reutilização, a reciclagem ou outras formas de valorização, em linha com os princípios da economia circular. Esse cuidado visa não apenas mitigar impactos, mas também fomentar práticas que transformem resíduos em insumos para novos processos, reduzindo a dependência de recursos naturais e o volume de materiais enviados a aterros. Durante a viabilização dos projetos, em casos que demandam a supressão de vegetação, é obrigatória a aprovação por órgãos ambientais competentes, que definem as respectivas medidas compensatórias. Além disso, os empreendimentos devem atender a requisitos como a manutenção de áreas permeáveis mínimas, a previsão de reservatórios de retenção de águas pluviais e a adequação às cotas ambientais conforme exigido por lei.

A obtenção das licenças e alvarás é um processo rigoroso, que requer alto nível de controle e atenção. Qualquer desvio pode comprometer a viabilidade do projeto ou impactar significativamente seus resultados. Por isso, o atendimento à legislação ambiental é monitorado de forma contínua e estruturada no nosso mapa de riscos, assegurando que a Companhia esteja preparada para responder a alterações regulatórias e manter a conformidade em todas as etapas do negócio.

Escassez de recursos hídricos e/ou baixa eficiência no uso de recursos de energia.

Um dos riscos ambientais aos quais a Companhia está exposta são riscos de escassez de recursos hídricos e de racionamento de energia. Em caso de falta de água nos canteiros de suas obras, a Companhia costuma contratar caminhões pipa para suprir suas necessidades. NOTA: Impactos causados no meio ambiente em razão de eventual remoção de flora e/ou fauna para desenvolvimento dos empreendimentos.

I. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Ocorrência de chuvas, alagamentos, geadas, vendavais, raios, granizo ou outros eventos climáticos e ambientais.

A ocorrência de chuvas e ventos de alta intensidade, podem impactar fortemente nos resultados do empreendimento, uma vez que a maior parte das atividades são realizadas a céu aberto. Assim, já faz parte da nossa cultura entender as tendências climáticas para estabelecer o planejamento das obras, com uma atenção especial para as fases iniciais de escavação, fundação, contenção e estruturas.

Podem gerar atrasos nas obras, aumento e custos, perdas e/ou atraso em serviços já realizados, danos e acidentes nas instalações dos canteiros.

Aumento de exigências em relação as estratégias de mitigação e compensação das emissões de GEE.

A sociedade, os órgãos reguladores nacionais e internacionais, bem como o governo, vêm exercendo pressão crescente sobre as empresas para que estas adotem medidas eficazes de mitigação e/ou compensação de suas emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE), como parte do esforço global para conter os riscos associados à emergência climática. A não redução das emissões, somada à tendência de aumento nos custos associados à precificação de carbono, pode impactar negativamente os custos operacionais da companhia.

Considerando a proximidade do ano de 2030, prazo para o cumprimento das metas climáticas assumidas pelo Brasil no âmbito do Acordo de Paris e a necessidade de regulamentação completa da Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC), publicada em 2009, espera-se uma intensificação das exigências legais e regulatórias nos próximos anos. A PNMC prevê, entre outras medidas, a criação de Planos Setoriais de Mitigação para setores estratégicos, como o da construção civil, o que pode implicar novas obrigações para a companhia.

A ausência de uma estratégia estruturada de gestão de emissões pode resultar em atraso na adoção de tecnologias construtivas mais eficientes e com menor impacto ambiental. Atualmente, os métodos construtivos utilizados pela companhia baseiam-se majoritariamente em materiais convencionais, cuja produção está associada a elevadas emissões de GEE. Setores como o do cimento e do aço, essenciais à cadeia da construção, já estão em processo de transição para tecnologias e composições menos emissoras.

Nesse contexto, será necessário avaliar, nos próximos anos, ações voltadas à substituição ou readequação do uso de materiais, de forma a contribuir para a redução das emissões, ao mesmo tempo em que se busca preservar a viabilidade econômica dos projetos. A Companhia acompanha atentamente os desdobramentos regulatórios e tecnológicos, buscando alinhar suas práticas aos compromissos climáticos nacionais e globais, e mitigar potenciais riscos de aumento de custo e perda de competitividade

m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A estrutura e Governança de SI e TI podem não ser suficientes para garantir a estabilidade, disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da companhia. Este risco está relacionado à possibilidade de sofrer ataques maliciosos que podem afetar a continuidade de algumas operações da companhia e ainda podem expor informações confidenciais e vazamento de dados, o que pode ter impacto na operação assim como na imagem da Companhia e violação da confiabilidade, disponibilidade e integridade dos sistemas de um modo geral. Outro fator de risco associado aqui é a má conduta dos usuários dos sistemas da companhia, funcionários e/ou terceiros.

Em caso de vazamento de dados, ou outro descumprimento de preceitos estabelecidos na Lei nº13.709/2018 (LGPD), a companhia estará sujeita às sanções aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), além de responsabilização por danos individuais ou coletivos dos titulares de dados pessoais. Qualquer comprometimento na segurança dos dados pessoais que sejam de responsabilidade da Companhia poderá afetar negativamente a imagem e reputação da Companhia.

1. A Companhia está exposta a riscos associados à conjuntura econômica do país.
2. A Companhia está exposta a riscos associados à atividade de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.
3. A Companhia está exposta a riscos associados à cadeia de suprimentos.
4. As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.
5. A estrutura e Governança de SI e TI podem não ser suficientes para garantir a estabilidade, disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da companhia.

Assim como outros agentes de mercado e, adicionalmente aos fatores de risco citados anteriormente no item 4.1 deste Formulário de Referência, a Companhia está suscetível a riscos provenientes da conjuntura econômica de mercado no qual a Companhia está inserida, os quais são citados abaixo.

Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, a Companhia pode enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar sua capacidade de concluir projetos com sucesso.

Um projeto de incorporação imobiliária pode levar até aproximadamente 48 meses para ser finalizado (prazo de construção, que pode variar a depender da complexidade do projeto), dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão de obra e materiais, bem como outros fatores que afetam a Companhia, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes dos produtos da Companhia. Embora as condições do mercado imobiliário tenham, de um modo geral, sido favoráveis, a demanda contínua por seus empreendimentos depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, a rentabilidade da Companhia pode ser adversamente afetada.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas atividades e no preço de mercado das ações da Companhia.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em alterações das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicadas de maneira relevante por tais modificações.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Companhia, seus resultados operacionais e o valor de mercado de suas ações.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Companhia e o valor de mercado das suas ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas e todo efeito causado pela pandemia mundial do "COVID-19", tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive em relação às taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão desencadear aumento de inflação. Se

o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, talvez a Companhia não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que pode aumentar seus custos e diminuir sua margem operacional líquida.

Eventos geopolíticos globais podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando os negócios da Companhia e a sua capacidade de financiamento. O mercado de valores mobiliários pode sofrer influência, de diferentes formas, por questões geopolíticas, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados de valores mobiliários, como conflitos (exemplo recente da guerra Rússia-Ucrânia), podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global, afetando negativamente o mercado de capitais brasileiro, com oscilações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e a própria Companhia. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a Cyrela, a condução dos seus negócios e a sua capacidade de financiamento.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como o preço de mercado das ações da Companhia.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.

As desvalorizações do real em relação ao dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e prejudicar tanto a situação financeira da Companhia como seus resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados de capitais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral.

Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e a outras moedas estrangeiras poderia resultar na piora da balança comercial brasileira, bem como refrear o crescimento baseado nas exportações. Dependendo das circunstâncias, a desvalorização ou a valorização do real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como nos negócios da Companhia, sua situação financeira e resultados operacionais.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos EUA e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações da Companhia.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras.

Risco de Taxa de Juros

Os resultados financeiros da Companhia são influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: (i) sobre as vendas dos imóveis e os repasses dos clientes aos bancos; (ii) sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, (iii) sobre contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e (iv) sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

Em relação ao endividamento da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía R\$ 5,9 bilhões em dívidas. O saldo de financiamentos em moeda nacional, que se refere integralmente a financiamentos à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), representava 38% do total da dívida (sem juros a pagar) ou R\$ 2,3 bilhões. Do total do saldo de financiamento à construção, 27% é remunerado a taxa média ponderada de TR + 9,02% a.a. e 73% é remunerado a taxa de poupança + 2,73% a.a. O restante da dívida total é indexado a taxas flutuantes de juros indexadas ao CDI e IPCA e, desta forma, à medida que essas taxas se alteram (para cima ou para baixo), a Companhia experimenta um impacto direto em suas despesas financeiras.

Até 30 de abril de 2025, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estivessem sob sigilo e que fossem relevantes.

Até 30 de abril de 2025, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estivessem sob sigilo e que fossem relevantes.

Até 30 de abril de 2025, não havia processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas fossem parte.

Não aplicável, considerando que a Companhia considera não haver outras contingências relevantes a serem referidas e que não estejam abrangidas pelos itens anteriores.