

4.1. Descrever fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

(a) à Companhia:

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.

Não podemos garantir que conseguiremos manter no futuro o nosso crescimento às taxas desejadas, nem o sucesso comercial de nossos empreendimentos. A capacidade de executar a estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade 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. A falta de qualquer desses fatores pode alterar a taxa de crescimento da Companhia e, assim, prejudicar, de maneira relevante, a execução de nosso plano de negócios, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos compradores em potencial também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para nós ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Nossa capacidade de pagar e refinar nossa dívida, financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos

garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa.

Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas – principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou podem exigir que tenhamos que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados.

A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, nosso caixa e aplicações financeiras eram de R\$ 764,7 milhões, a dívida total (a soma de todas as dívidas corporativas e financiamentos a terreno e produção) da Companhia era de R\$ 1.177 milhões.

A Companhia pode falhar em cumprir suas políticas de compliance e/ou a(s) legislação(ões) nacional(ais) anticorrupção/anti fraude/etc

Uma vez que a Companhia é obrigada a cumprir as leis e regulamentos brasileiros, está sujeita às leis Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e de Combate ao Financiamento do Terrorismo. Não obstante, também deve cumprir os regulamentos internos advindos de seu Programa de Compliance.

Eventuais não atendimentos às regulamentações externas à Companhia poderiam vir a incorrer em multas, sanções, penalidades e/ou responsabilização pela Companhia, no abalo de sua imagem perante o mercado e em sua capacidade de cumprir seus objetivos estratégicos.

A Companhia, por intermédio de seu Programa de Compliance, estabeleceu diretrizes internas visando assegurar que todos seus integrantes - do estagiário ao Presidente (temporários ou não), todas as empresas controladas (integral ou parcialmente), todos os terceiros e contratados que ajam em nosso nome, membros do Conselho Fiscal (se instalado), do Conselho de Administração, dos seus Comitês e da Diretoria – ajam em conformidade com as legislações nacionais aplicáveis, porém não pode garantir que suas diretrizes serão suficientes para impedir práticas ilícitas.

Não obstante, a Companhia possui Canal de Ética terceirizado, desde agosto de 2014, disponibilizado 24 horas, 7 dias na semana, para utilização ao público em geral (sendo garantido o anonimato e proteção aos denunciadores) para que seja possível a investigação/tratamento pela área de Compliance e sua posterior ação de resposta ao caso.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos

eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

Interpretação na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.

A Companhia e as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou sua condição financeira.

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Companhia não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

Reconhecemos a receita de vendas proveniente de nossos empreendimentos à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. Com isso, o ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A receita de venda de nossas unidades ainda é reconhecida à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. As estimativas de custo total orçado são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia do período em que a revisão é efetuada. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é

necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, os contratos de venda de nossos empreendimentos estão sujeitos a serem cancelados no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o conseqüente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

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

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS *Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

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 Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e, levando em consideração a interpretação dada pelo Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Todavia, caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS-IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus 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 operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado. Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos.

Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia. Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias.

Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado.

Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

(b) à seus acionistas, em especial os acionistas controladores:

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Eventualmente, a Companhia poderá precisar de recursos adicionais no futuro e optar por obtê-los no mercado de capitais, por meio de operações de emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis, ou não, em ações – operações realizadas, necessariamente, em estrita observância à legislação e regulamentação aplicável à matéria, bem como devidamente aprovada nos termos do Estatuto Social da Companhia. A captação de recursos por meio de emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, hipóteses que podem acarretar na diluição da participação acionária dos atuais acionistas.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de nossa emissão pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados; isto porque, o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de nossos valores mobiliários de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejem e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

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.

Os titulares de nossas ações poderão não receber dividendos.

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, nossos acionistas fazem jus a um dividendo mínimo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. Apesar da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício fiscal, se o nosso Conselho de Administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira.

Ademais, somos parte em diversos contratos financeiros que restringem nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

A pulverização de nossas ações poderá nos tornar suscetíveis a conflitos ou alianças entre nossos acionistas.

A pulverização das ações da Companhia poderia nos tornar suscetíveis a alianças ou conflitos entre acionistas e a outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo controlador.

(c) à suas controladas e coligadas:

Os nossos resultados dependem dos recursos disponibilizados por nossas subsidiárias, contudo, não podemos assegurar que estes recursos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Companhia. Algumas de nossas subsidiárias são sociedades de propósito específico (“SPEs”), que efetuam a incorporação imobiliária por meio de Patrimônio de Afetação e, por força dos requerimentos legais, tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se os recursos disponíveis sejam suficientes para o pagamento de todas as suas obrigações. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados.

Podemos desenvolver novas sociedades e/ou associações com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e/ou reduzir a exposição de capital próprio e diversificar nossa carteira de empreendimentos. Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados para o sucesso dos nossos empreendimentos. Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem-sucedidas e

produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e associados. Problemas na manutenção de nossas sociedades e associações, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, consorciados em Consórcios ou coparticipantes de associações, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios e associados, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

(d) à seus Administradores:

A perda de membros da administração ou incapacidade de substituição adequada pode impactar a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.

A capacidade de executar a estratégia de negócios da companhia depende de vários fatores, inclusive, de manter uma estrutura de administração adequada. Não é possível garantir que a perda, substituição ou integração no quadro administrativo não gere dificuldades operacionais e impactos financeiros, prejudicando a execução do plano estratégico da companhia.

(e) à seus fornecedores:

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos nossos empreendimentos. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

Valemo-nos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades e com isso podemos ser compelidos a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Nós e nossas subsidiárias nos valemos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podemos ser obrigados a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas

e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado a nós e às nossas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil.

Como descrito acima, nós e nossas subsidiárias terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações.

(f) aos seus clientes:

A 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. Conseqüentemente, 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 nossa condição financeira e resultados operacionais.

Deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento podem acarretar no cancelamento de contratos (“distrato”).

Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor, conforme visto ao longo dos anos de 2015 a 2018, onde o volume no cancelamento de vendas subiu significativamente e diversas empresas do mercado imobiliário enfrentaram sérios problemas por conta da desistência da compra de imóveis.

O efeito do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração futura de caixa, uma vez que, além da perda do recebível, as empresas têm a obrigatoriedade, por meio de decisões judiciais, de devolver ao comprador parcela substancial dos valores recebidos. Desta

forma, a rentabilidade do negócio pode ser afetada de forma significativa, bem como a sua capacidade de geração de caixa.

No final de 2018, entrou em vigor a Lei 13.786 (27 de dezembro de 2018) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, regulamentando dessa forma o distrato imobiliário. De acordo com a Lei, quando o cliente desistir da compra do imóvel, a incorporadora poderá reter até 50% do valor pago na compra do bem, se tiver patrimônio de afetação registrado na incorporação imobiliária. Esta previsão buscou limitar as medidas judiciais antes impetradas pelos clientes.

Para que o benefício de retenção pela incorporadora de até 50% do valor pago seja observado, além do patrimônio de afetação registrado, a incorporadora também deveria adequar o quadro resumo de seus contratos padrão para o atendimento de alguns requisitos.

A Companhia tem como política o registro de patrimônio de afetação em todos os seus empreendimentos e procedeu à adequação de todos os quadros-resumos dos contratos padrão. Desta forma, está apta a reter até 50% do valor pago de seus contratos em caso de pedido de distrato pelo comprador.

Contudo, a aplicação desta regra somente começou a valer para contratos firmados após o início da vigência da lei, ou seja, dezembro de 2018.

De qualquer forma, no ano de 2022, a Companhia recebeu 22 ações judiciais de distrato, em 2023, recebeu 10 ações judiciais de distrato e em 2024, 15 ações.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das unidades de nossos empreendimentos. 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 nós captados. Os contratos de venda a prazo celebrados por nós preveem, além da incidência da taxa de juros de até 12% ao ano, a atualização monetária por índices de preços IGPM ou IPCA, apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização.

Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, nosso fluxo de caixa poderá ser adversamente afetado. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade (em virtude da alienação fiduciária) do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais.

O resultado da referida ação costuma levar pelo menos um ano e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que revendemos a unidade por preço de mercado, o qual eventualmente pode ser inferior ao anteriormente estabelecido.

(g) aos setores da economia que a Companhia atue:

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

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 e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado. 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. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. Existe o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas e econômicas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos.

Apesar desses riscos, as despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas.

Consequentemente, 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. Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

Desastres relacionados à saúde podem prejudicar a capacidade da Companhia em realizar seus objetivos de negócio.

A Companhia está sujeita a riscos que afetem a economia nacional em geral, abrangendo inclusive cenário de pandemias mundiais. Passamos por um período pandêmico que teve início em março de 2020 e durou até 5 de maio de 2023 quando teve seu fim decretado pela OMS (Organização Mundial de Saúde)

A Companhia, que tem atuação no Estado de São Paulo, seguiu todas as determinações das legislações municipais e/ou estaduais para contenção do COVID-19.

Podemos observar nesse período alguns impactos como: no declínio da demanda por unidades, aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, aumento das taxas de juros e na venda de unidades por preços, margens de lucro e prazos fora do previsto.

Violações, falhas ou brechas dos sistemas de tecnologia da informação da Companhia podem acarretar vazamento de dados, impactando negativamente nossos negócios.

A Companhia depende de diversos sistemas de informação para conduzir seu negócio, desde o processamento de informações financeiras e resultados operacionais, até ao atendimento de exigências regulatórias e ao cadastro de possíveis interessados em seus *stands* de vendas.

Como a atividade *core* da Companhia está cerceada por diversos tipos de dados sensíveis e/ou confidenciais de clientes – podendo ter sido adquiridos em visitas ou na efetiva compra de empreendimentos – temos que uma eventual violação dos sistemas de tecnologia da informação poderia futuramente acarretar eventual vazamento destas informações, incorrendo em possíveis multas com a vigência da Lei 13.709 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

(h) à regulação dos setores em que a Companhia atue:

Atualmente, o regime tributário das atividades de incorporação imobiliária e loteamentos, nos quais a Companhia opera, possuem regimes específicos de tributação, como o Regime Especial de Tributação – RET, os quais estão sujeitos a modificações pelo Governo Federal podendo equipará-los aos das demais empresas, ocasionando aumento da carga tributária da

Companhia. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de novos impostos.

Promulgada em 20 de dezembro de 2023 a Proposta de Emenda à Constituição (“PEC”) nº 45/2019, que estabelece a denominada Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo que traz como principal objetivo a simplificação e transparência do atual sistema tributário brasileiro.

A PEC nº 45/2029 resultou na Emenda Constitucional nº 132/2023 que já encontra-se em vigor no nosso ordenamento jurídico, devendo suas alterações serem observadas pela Companhia.

Está também previsto ser criado o Imposto Seletivo (“IS”) pelo qual o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) será substituído. O IS incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de Lei Complementar.

Atualmente, parcela substancial das operações da Companhia, representado pela atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de suas sociedades controladas, as quais são tributadas com base em Regime Especial de Tributação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social – PIS). Atualmente, as operações de incorporação imobiliária não são tributadas pelo ICMS, ISSQN ou IPI.

Está previsto que a regulamentação da PEC será através de Leis Complementares, porém a expectativa é que a alíquota média do futuro IVA fique na casa de 27%. De acordo com o texto preliminar da reforma tributária, terá uma alíquota padrão, uma alíquota reduzida e isenções para alguns produtos e serviços. Conforme prevê o texto preliminar, haverá um período de transição entre 2026 e 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão.

A Companhia tem acompanhado desde o início da tramitação da PEC na Câmara dos Deputados e participado de fóruns de discussões sobre os temas relacionados as atividades de incorporação imobiliária, porém, os possíveis impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma até então em nossas demonstrações financeiras.

Com relação a desoneração da folha de pagamento, até dezembro de 2024, a Even, optante pela desoneração da folha de pagamento, realizava o recolhimento sobre a receita bruta, com alíquota de 4,50% em substituição à contribuição de 20% sobre a folha de pagamento.

A partir de 2025, com o início da vigência das alterações trazidas pela Lei nº 14.973/2024 o recolhimento será proporcional sobre a receita bruta e a folha de pagamento. A sistemática estabelecida considera um regime de transição para o retorno da tributação sobre a folha de pagamento, permitindo que as empresas recolham gradualmente as contribuições sobre as remunerações de seus empregados entre 2025 e 2027.

As alíquotas sobre a receita bruta serão de 3,6% para 2025, 2,7% para 2026, 1,8% para 2027 e zero a partir de 2028. Já a contribuição sobre a folha de pagamento terá as alíquotas de 5% para 2025, 10% para 2026, 15% para 2027 e 20% a partir de 2028.

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

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades de incorporação e construção, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais.

Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas em caráter de exceção, caso ocorra algum questionamento e/ou alterações de lei ou falha, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade de incorporação e construção residencial, principalmente em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia, conforme se tornem mais rígidas.

Contudo, nos últimos anos, vale salientar o claro entendimento dos órgãos ambientais perante as incorporadoras, como aliadas no papel de reabilitação de áreas contaminadas.

(i) aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Nossa atuação é restrita ao Brasil.

(j) às questões sociais:

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários a legislação e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos em seu ambiente de trabalho, afetando diretamente os seus colaboradores

A Companhia possui padrões robustos de governança e integridade, como por exemplo, código de conduta interno, código de conduta para terceiros, canal de denúncias disponíveis 24 horas por dia e 7 dias por semana, treinamentos periódicos, comitê de ética, gestão de riscos e políticas internas que estabelecem as diretrizes internas e estruturas responsáveis por cada atividade.

Entretanto, mesmo com essa estrutura robusta, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu código de conduta, em virtude de comportamentos individuais em desconformidade com o padrão esperado, seja com ações fraudulentas, de assédio, má conduta, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas de processos internos, entre outros.

Além de poder ocasionar riscos financeiros e afetar diretamente a reputação da companhia, no âmbito social, essas ações podem impactar diretamente no ambiente de trabalho, pois a Companhia trabalha para ter um ambiente livre de qualquer discriminação ou preconceito, com igualdade de gênero e que gere saúde e bem-estar para seus colaboradores.

Ainda nesse contexto, mesmo possuindo um processo de due diligence de seus parceiros, a Companhia pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Podemos estar sujeitos a acidentes de trabalho que impactem na saúde e segurança dos colaboradores.

A Companhia possui padrões rigorosos de capacitação e treinamentos com funcionários e parceiros que atuam nos nossos empreendimentos, reforçando sempre as boas práticas de segurança do trabalho e procedimentos internos para evitar que ocorram acidentes durante a execução das atividades.

Entretanto, devido ao ramo de atividade, mesmo realizando todas as boas práticas de prevenção, a companhia está sujeita a acidentes de trabalho em seus empreendimentos que podem afetar a saúde e segurança dos colaboradores.

(k) às questões ambientais:

Regulamentação ambiental que a Companhia está sujeita.

As operações da Companhia estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que a Companhia incorra 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, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Companhia. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios da Companhia e resultados estimados.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos dos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação.

Vale ressaltar que antes da finalização da compra dos terrenos são realizadas investigações e estudos sobre o lote, visando obter a percepção de prazo e quantia financeira que a Companhia utilizará para estes assuntos e que deverá ser considerada no estudo de viabilidade de determinado terreno.

Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira. A fim de mitigar esse risco, a companhia atua de maneira direta no acompanhamento e atendimentos dessas etapas, com controles rígidos e devidas licenças para sua execução.

(I) às questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição:

A Companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de intempéries, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais que não possam ser previstas, calculadas, minimizadas e/ou evitadas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação, atrasos no cronograma de entrega do empreendimento ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Contudo, a Companhia, ciente dos possíveis riscos e tentando amenizar os impactos, possui apólices de seguros estruturadas para as obras de seus empreendimentos, em sua área de atuação atual, as quais cobrem, dentre outros, acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários e segundo a sistemática dos riscos nomeados neste item.

(m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores.

A Companhia entende que já informou todas as questões nos itens anteriores.

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

Os principais fatores de risco relativos à Companhia são os seguintes:

1. Risco do Setor Imobiliário

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“IRPJ”). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Companhia e em seus resultados operacionais. Todas as despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira. Diante dos pontos acima, é natural que as atividades da Companhia a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), (ii) risco de crédito e de (iii) risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

2. Risco de Fluxo de Caixa

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e a protege contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas: a) “Risco cambial”, considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira; e b) “Risco do fluxo de caixa”, a Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e “hedge”

alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado. Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Companhia; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um “hedge” natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um “hedge” natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

3. Risco de Crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R\$ mil:

	2024	Consolidado 2023
Vencidas	138.530	163.397
A vencer:		
2024	-	1.636.977
2025	961.236	1.126.635
2026	434.560	530.064
2027	454.233	312.411
2028	90.259	40.972
2029 em diante	274.435	161.846
	2.353.253	3.972.301

4. Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela diretoria financeira da Companhia, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais. O excesso de caixa mantido pela, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Companhia, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

5. As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental, e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Companhia pode ser afetada adversamente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano, de meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, 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 resultados operacionais da Companhia, bem como a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.3. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros:

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“IRPJ”). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Todas as nossas despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Diante dos pontos acima, é natural que as atividades da Companhia a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), (ii) risco de crédito e de (iii) risco de liquidez.

O programa de gestão de risco global da Companhia está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

(i) Risco do Fluxo de Caixa

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

a) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia não possuir ativos ou passivos sujeitos a variação de moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais

importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

b) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e “hedge” alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um “hedge” natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um “hedge” natural nas contas a receber de clientes de unidades em construção.

(ii) **Risco de crédito**

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R\$ mil:

	Consolidado	
	2024	2023
Vencidas	138.530	163.397
A vencer:		
2024	-	1.636.977
2025	961.236	1.126.635
2026	434.560	530.064
2027	454.233	312.411
2028	90.259	40.972
2029 em diante	274.435	161.846
	<u>2.353.253</u>	<u>3.972.301</u>

(iii) **Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os

limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pela companhia, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Companhia, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

(iv) Risco de mudanças contábeis

No processo de convergência para o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de nossas operações de forma relevante e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do nosso controle e nós não podemos prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente o modo como elaboraremos nossas futuras demonstrações financeiras.

4.4. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estão sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas, indicando:

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e/ou suas controladas, eram partes em processos administrativos e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista que representavam valorização total, independentemente da possibilidade de perda (provável, possível ou remota), no valor de R\$ 354.988 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais). Com efeito, em 31 de dezembro de 2023 o valor era de R\$ 188.865 (cento e oitenta e oito milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais); e em 31 de dezembro de 2022 o valor era de R\$ 204.403 (duzentos e quatro milhões, quatrocentos e três mil reais).

Não há processos judiciais, administrativos e arbitrais que não estejam sob sigilo e que sejam individualmente relevantes para os negócios da Companhia.

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

A Administração da Companhia realizou provisões para atender às contingências relativas aos processos do item 4.4 acima aludidos e cuja perda foi avaliada como: **(i)** provável, no valor de R\$ 88.294 (oitenta e oito milhões, duzentos e noventa e quatro mil reais); **(ii)** possível, no valor de R\$ 201.552 (duzentos e um milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil); e **(iii)** remota, no valor de R\$ 65.142 (sessenta e cinco milhões, cento e quarenta e dois reais), conforme tabela abaixo:

(Em R\$ M)	Provável	Possível	Remoto
Trabalhista	4.799	17.266	29.099
Fiscal	1.714	109.265	1.266
Cível	81.774	50.505	34.722
Administrativo	7	24.516	55
Total	88.294	201.552	65.142

Não há processos judiciais, administrativos e arbitrais que não estejam sob sigilo e que sejam individualmente relevantes para os negócios da Companhia.

4.6. 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, pois, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía processos relevantes que tramitam em segredo de justiça.

4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

Não tem outras contingências relevantes.