

4. Fatores de risco

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

(a) Emissor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

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

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

(c) Controladas e coligadas

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

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

(d) Seus administradores

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

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

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

(e) Seus fornecedores

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

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

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

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

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

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

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

negativamente os nossos negócios e operações.

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

(f) Seus clientes

Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

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

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

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

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

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

(g) Setores da economia nos quais o emissor atue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) Regulação dos setores em que o emissor atue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

contratos de financiamento.

(i) Países estrangeiros onde o emissor atue

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

(j) Questões sociais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) Questões ambientais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

empresariais.

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

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

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

Desastres naturais poderiam interromper as operações da Companhia.

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

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

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

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

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

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

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

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

(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A variação cambial pode afetar adversamente a Companhia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

adversamente seus resultados e operações.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscos de taxas de juros

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

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

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

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

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

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

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

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

Contingências Cíveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contingências Ambientais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7 – Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

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