

A modern lounge with a city view at sunset. The room features dark, textured walls and a reflective floor. Two long, low sofas are positioned on either side of a large window, with a small ottoman in the center. The window offers a panoramic view of a city skyline during the golden hour. The overall atmosphere is sophisticated and contemporary.

 **Gafisa**

ROADSHOW

JULHO - 2025

## DISCLAIMER

IMPORTANTE: Antes de continuar, leia os termos e condições abaixo e concorde em estar vinculados a eles. Os termos e condições abaixo aplicam-se (i) à apresentação que se segue (“Apresentação”), (ii) à apresentação oral das informações a ser realizada pela Gafisa S.A. ("Companhia") ou qualquer pessoa agindo em nome da Companhia, e (iii) a qualquer sessão de perguntas e respostas que se segue à apresentação oral (em conjunto, as "Informações").

As Informações estão expostas de forma resumida e não têm a intenção de serem exaustivas. Esta Apresentação foi preparada exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretada como uma recomendação, um convite ou uma oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratada como uma recomendação legal, fiscal, de investimento ou de qualquer outro tipo. A Apresentação não é direcionada aos objetivos específicos de investimento e não considera a situação financeira ou necessidades particulares de quaisquer destinatários. Nenhuma declaração ou garantia, expressa ou implícita, é feita quanto à precisão, integridade ou confiabilidade das informações, declarações ou opiniões aqui contidas, inclusive em relação a dados estatísticos, previsões ou estimativas aqui contidas, e nenhuma confiança deve ser depositada na precisão, imparcialidade ou integridade de tais Informações apresentadas ou contidas nesta apresentação. As Ações serão oferecidas somente em jurisdições onde e na medida do permitido.



## DISCLAIMER

IMPORTANTE: A Apresentação abaixo foi preparada pela ou sob a direção da Companhia e inclui informações gerais sobre a Companhia a partir da data indicada na Apresentação. As Informações foram preparadas exclusivamente para reuniões a serem feitas com potenciais investidores em relação à Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia ("Ações") a ser realizada exclusivamente no Brasil, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea (a), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho 2022, conforme alterada, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM.

Nos termos da Resolução CVM 160, esta Apresentação será divulgada nos sites da Companhia e dos Coordenadores da Oferta. As Informações não são direcionadas a, destinadas à distribuição para ou utilizadas por qualquer pessoa ou entidade que seja um cidadão ou residente de, ou localizada em qualquer localidade, estado, país ou outra jurisdição onde a distribuição ou utilização seria contrária a qualquer lei ou regulamento, ou que exigiria qualquer registro ou licença dentro da jurisdição.

As palavras "antecipa", "deseja", "espera", "estima", "pretende", "projeta", "planeja", "prediz", "projetos", "metas" e palavras semelhantes destinam-se a identificar essas declarações. Qualquer projeção, previsão, estimativa ou outra declaração "prospectiva" nesta Apresentação é válida apenas a partir da presente data, baseia-se nos planos e expectativas atuais da Companhia, apenas ilustra o desempenho hipotético sob premissas especificadas de eventos ou condições e está sujeito a uma série de incertezas e riscos conhecidos e desconhecidos, muitos dos quais estão fora do controle da Companhia.



## DISCLAIMER

IMPORTANTE: Tais projeções, previsões, estimativas ou outras declarações "prospectivas" não são indicadores confiáveis de resultados ou desempenho futuros. Não há garantia de que (i) a Companhia tenha medido ou identificado corretamente todos os fatores que afetam seus negócios ou a extensão de seu provável impacto, (ii) as informações publicamente disponíveis com relação a esses fatores nos quais a análise da Companhia se baseia é completo ou preciso, (iii) a análise da Companhia está correta, ou (iv) a estratégia da Companhia, que se baseia em parte nessa análise, será bem-sucedida. Os possíveis investidores devem entender as premissas e avaliar se são apropriadas para seus propósitos. Alguns eventos ou condições podem não ter sido considerados em tais suposições. Eventos ou condições reais podem diferir materialmente de tais suposições. A Apresentação pode incluir figuras relacionadas a desempenho passado ou desempenho passado simulado. O desempenho passado não é um indicador confiável de resultados ou desempenho futuros. Você é advertido a não confiar em declarações prospectivas, pois os resultados reais podem diferir materialmente daqueles expressos ou implícitos nas declarações prospectivas. Esta Apresentação também contém estimativas e outras informações relacionadas ao setor da Companhia que são baseadas em publicações, pesquisas e previsões sobre o setor. Essas informações envolvem várias suposições e limitações, e não verificamos independentemente a precisão ou integridade das informações. Todas as declarações prospectivas subsequentes relativas à transação proposta ou a outros assuntos e atribuíveis à Companhia ou a qualquer pessoa que atue em seu nome são expressamente qualificadas em sua totalidade pelas declarações de advertência mencionadas acima.



## DISCLAIMER

IMPORTANTE: Esta Apresentação contém medidas financeiras Non-GAAP (não contábeis). As medidas financeiras Non-GAAP contidas nesta Apresentação não são medidas de desempenho financeiro calculadas de acordo com o IFRS e não devem ser consideradas substituições ou alternativas ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa das operações ou outras medidas IFRS de desempenho ou liquidez operacional. A Companhia apresenta medidas financeiras Non-GAAP quando acredita que as informações adicionais são úteis e significativas para os investidores. As medidas financeiras Non-GAAP são fornecidas para aprimorar a compreensão geral dos investidores sobre o desempenho financeiro atual da Companhia e suas perspectivas de futuro. Essas medidas podem ser diferentes das medidas financeiras Non-GAAP usadas por outras empresas. As medidas financeiras Non-GAAP devem ser vistas além e não como um substituto para a análise dos resultados da Companhia relatados de acordo com as IFRS. As medidas financeiras Non-GAAP têm limitações, pois não refletem todos os valores associados aos resultados operacionais da Companhia, conforme determinado de acordo com as IFRS. Esta Apresentação contém reconciliações dessas medidas financeiras Non-GAAP com as medidas financeiras IFRS mais diretamente comparáveis da Companhia.

Você deve consultar seus próprios consultores jurídicos, regulatórios, tributários, comerciais, de investimento, financeiro e contábil na medida que julgar necessário e deve tomar sua própria decisão de investimento, hedge ou negociação em relação à Oferta com base em seu próprio julgamento e conselho de tais consultores que julgar necessários e não sob nenhuma visão expressa nesta Apresentação.



## DISCLAIMER

IMPORTANTE: Qualquer decisão de subscrição ou compra das Ações deve ser tomada exclusivamente com base nos documentos da Oferta, os quais são divulgados ou distribuídos nos termos da legislação aplicável, em especial, a Resolução CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À CVM.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA, BEM COMO SEUS TERMOS E CONDIÇÕES NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O MEMORANDO PRELIMINAR E O MEMORANDO DEFINITIVO RELACIONADOS À OFERTA, CONFORME O CASO, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA AOS REFERIDOS MEMORANDOS, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.



# APRESENTADORES



SHEYLA RESENDE  
CEO

Engenheira civil com 16 anos de experiência em incorporação e construção imobiliária.



LUIS FERNANDO ORTIZ  
VICE-PRESIDENTE

Engenheiro civil com 21 anos de experiência em incorporação e empreendimentos imobiliários.



## SUMÁRIO

1. EMISSOR: GAFISA S.A (“Gafisa ou “Companhia”)
2. LISTAGEM B3 – NOVO MERCADO (GFSA3)
3. TIPO DE OFERTA: FOLLOW-ON SOB A RESOLUÇÃO CVM 160 NO BRASIL
4. ESTRUTURA DA OFERTA: 1.345.756 AÇÕES ORDINÁRIAS – R\$ 26.915.120,00 (100% primária)
5. LOTE ADICIONAL: ATÉ 5.383.024 AÇÕES ORDINÁRIAS – R\$ 107.660.480,00 (100% primária)
6. USO DOS RECURSOS: FORTALECER A ESTRUTURA DE CAPITAL DA GAFISA, REFORÇANDO O SEU CAIXA PARA FAZER FRENTE ÀS NECESSIDADES DE CAPITAL DE GIRO E O CUSTEIO DE INVESTIMENTOS.
7. PRINCIPAIS DATAS DA OFERTA: LANÇAMENTO EM 7 DE JULHO | LIQUIDAÇÃO EM 05 DE AGOSTO
8. COORDENADORES: PLANNER CORRETORA (coordenador líder)



ESTRUTURA SOCIETÁRIA



## GAFISA S.A

CNPJ: 01.545.826/0001-07 | BRGFSAACNOR3  
Setor de Atuação: Incorporação/Construção Civil

EMISSOR



A Companhia iniciou suas atividades como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários e evoluiu para se concentrar na incorporação e construção de empreendimentos residenciais voltados para o público de luxo, em localizações privilegiadas como Jardins e Itaim Bibi em São Paulo, e Leblon e Ipanema no Rio de Janeiro.

Desde sua fundação, a Gafisa entregou mais de 1.200 empreendimentos. A Companhia é aberta, listada na B3 - sob o ticker (GFSA3) e adota práticas de governança corporativa, responsabilidade social e sustentabilidade.



# ESTRATÉGIA DE FOCO EM IMPORTANTES CAPITALS BRASILEIRAS

EMISSOR

## São Paulo – c. 10,3% do PIB nacional

dado de 2019

- 7,5%<sup>(1)</sup> da população brasileira de classe A reside na cidade
- 220 Colaboradores.
- Quantidade de empreendimentos em andamento: 7
- VGV e unidades totais – em andamento: R\$ 2 BI e 1.733 unidades
- VGV em estoque 1T25: R\$ 1.052 MM

## Rio de Janeiro – c. 4% do PIB nacional

dado de 2019

- 8,3%<sup>(1)</sup> da população brasileira de classe A reside na cidade
- 86 Colaboradores
- Quantidade de empreendimentos em andamento no Estado do Rio de Janeiro: 4
- VGV e unidades totais no Estado do Rio de Janeiro - em andamento: R\$ 1.0 BI e 459 unidades
- VGV em estoque no Estado do Rio de Janeiro 1T25: R\$ 417 MM

 Gafisa





## O mercado de alto padrão bateu um recorde em 2024: R\$ 38 bilhões em VGV

O setor de imóveis de alto padrão teve um desempenho recorde em 2024, com relação ao ano anterior, segundo o estudo Mercado Imobiliário de Luxo Nacional, desenvolvido pela consultoria Brain inteligência Estratégica. Nas 26 capitais e no Distrito Federal foram comercializadas, no total, 9.329 unidades comercializadas, no total, 9.329 unidades com um valor geral de vendas (VGV)

de R\$ 38 bilhões – 46,1% acima do registrado em 2023. Houve alta também nos lançamentos, de 18,3%, no mesmo período. Os dados foram divulgados em fevereiro de 2025 pelo jornal *ValorEconômico* e se referem a unidades de luxo (valor de mais de R\$ 2 milhões) e superluxo (superior a R\$ 4 milhões).

As capitais do Sudeste (São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo) responderam sozinhas por 5,4 mil unidades vendidas do total no ano passado – 38% acima do verificado em 2023, com R\$ 23 bilhões de VGV.

**NO TERCEIRO TRIMESTRE, O VOLUME DE UNIDADES LANÇADAS NA CAPITAL PAULISTA CRESCEU 48,5%, COM O VGL QUASE DOBRANDO DE TAMANHO: CERCA DE R\$ 4,5 BILHÕES.**

A boa evolução do mercado de luxo paulistano também é referendada pelo Índice de Demanda Imobiliária (IDI) Brasil. São Paulo é a cidade que tem mais atrativos quando se trata dos imóveis de alto padrão para renda familiar superior a R\$ 24 mil reais. O ranking de 2024 abrange 61 municípios.

O município ocupou a primeira posição em três trimestres de 2024. O IDI foi desenvolvido para medir a atratividade dos centros urbanos em relação a projetos imobiliários e é realizado pelo Ecosistema Sienge, CV CRM e Grupo Prospecta, em parceria institucional com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

# ESTRATÉGIA DE NEGÓCIO

Fonte: MCF Consultoria

Nas diversas categorias de produto em que a atividade do Luxo está inserida, é possível observar a **DIFERENCIAÇÃO** entre as marcas **partir dos**

- **códigos** escolhidos para atender diferentes perfis de cliente
- **valor intangível** de cada marca e produto que **possui seu impacto na precificação do mesmo**

Afinal, é tudo uma questão de valor entregue x percebido. Dessa forma, para o amplo *range* de clientes é **necessário ter uma segmentação do Luxo para público alta renda.**



1

Posicionamento Alto Luxo: Segmento Relevante, Resiliente e com Demanda Consistente

2

Pure Player do Segmento: Menor Concorrência, Modelo Verticalizado e Estratégia Comercial Integrada

3

Histórico Reconhecido de Excelência, Qualidade e Portfólio de Referência

4

Evolução Positiva da Performance Financeira e Recuo da Alavancagem

5

Governança Corporativa de Excelência com Visão de Longo Prazo

6

Novo Ciclo de Projetos Estratégicos com Pipeline Altamente Qualificado



Gafisa

1.

# O MERCADO DE LUXO É REPRESENTATIVO E POSSUI POTENCIAL PARA AS INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS DESSE SEGMENTO

O segmento se destacou p abrangência financeira e descolamento do ciclo imobiliário tradicional em 2023

## O mercado de luxo no Brasil em 2023:

**114 mil**

indivíduos com riqueza igual ou superior a USD 1 milhão

**<1%**

da população, mas com expectativa de crescimento

**R\$ 3,5** trilhões de

riqueza total estimada ou 33% do PIB nominal de 2024 em 2023

**80%**

Reside na região sudeste,

## Demanda sólida mesmo em crises:

**Recessão**  
(2015-2016)

**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO  
30-Ago-2016

“Venda de imóveis de alto padrão não é atingida pela crise”

**Valor**  
ECONÔMICO  
14-Jul-2015

“Imóvel de alto padrão dribla crise no Rio”

**COVID-19**  
(2020-2022)

**ABECIP**  
17-Mai-2021

“Pandemia impulsiona o mercado de imóveis de luxo”

**Alta Global dos Juros**  
(2022-Atualmente)

**Valor**  
ECONÔMICO  
30-Mai-2025

“Venda de imóveis de luxo cresce quase 300% no Rio”

**Valor**  
ECONÔMICO  
06-Dez-2024

“Alto padrão tem o melhor ano da história, de novo!”



2.

## GAFISA: PURE PLAYER DO SEGMENTO

Menor concorrência, modelo verticalizado e estratégia integrada para maximização de resultados

### ESPECIALIZAÇÃO

A Gafisa entende que enfrenta menos concorrência no topo da pirâmide, onde a barreira de entrada é alta devido à complexidade técnica, exigências estéticas e sofisticação do público.

Permite à empresa entender com precisão as preferências, expectativas e comportamentos do público, traduzindo em projetos personalizados.

### COMERCIAL

A empresa desenvolveu uma abordagem comercial sob medida para o público de altíssimo luxo, com atendimento consultivo e estratégias que valorizam o produto como ativo de prestígio e patrimônio

Relacionamento próximo com clientes sofisticados e, possivelmente, com maior poder aquisitivo.



2.

## GAFISA: PURE PLAYER DO SEGMENTO

Menor concorrência, modelo verticalizado e estratégia integrada para maximização de resultados

### LOCALIZAÇÕES

Busca concentrar seus lançamentos em regiões com oferta limitada de terrenos e maior demanda, como Jardins e Itaim (SP), e Leblon e Ipanema (RJ).

Os bairros em questão historicamente apresentam valorização imobiliária acima da média ao longo do tempo.

### VERTICALIZAÇÃO

A verticalização permite à Gafisa controlar todas as etapas do projeto — do desenvolvimento à entrega — buscando padrões elevados de qualidade, cumprimento de cronogramas e fidelidade ao projeto arquitetônico.

A atuação integrada busca reduzir dependência de terceiros e minimizar retrabalhos, desperdícios e custos indiretos.

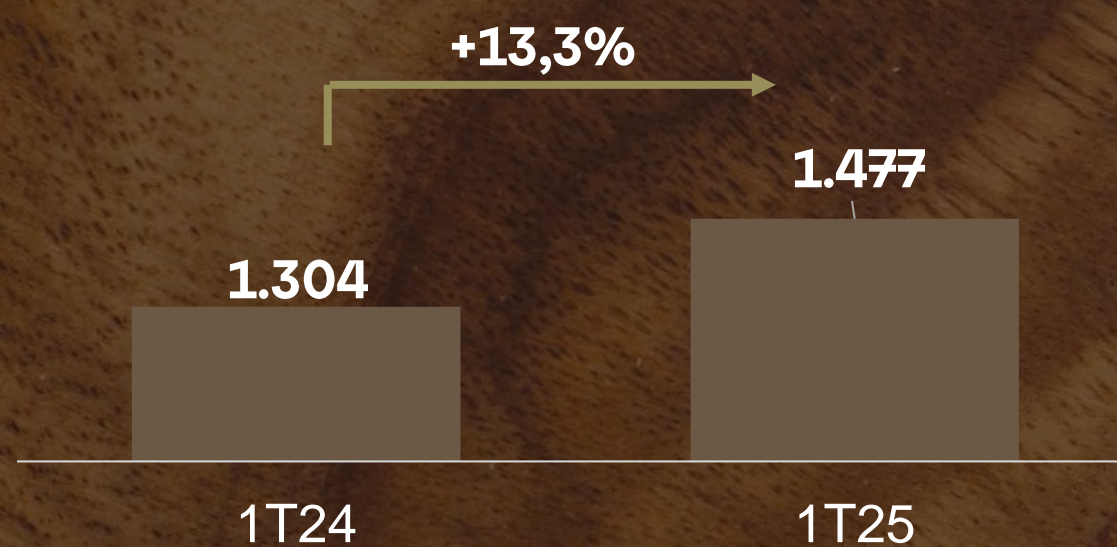


2.

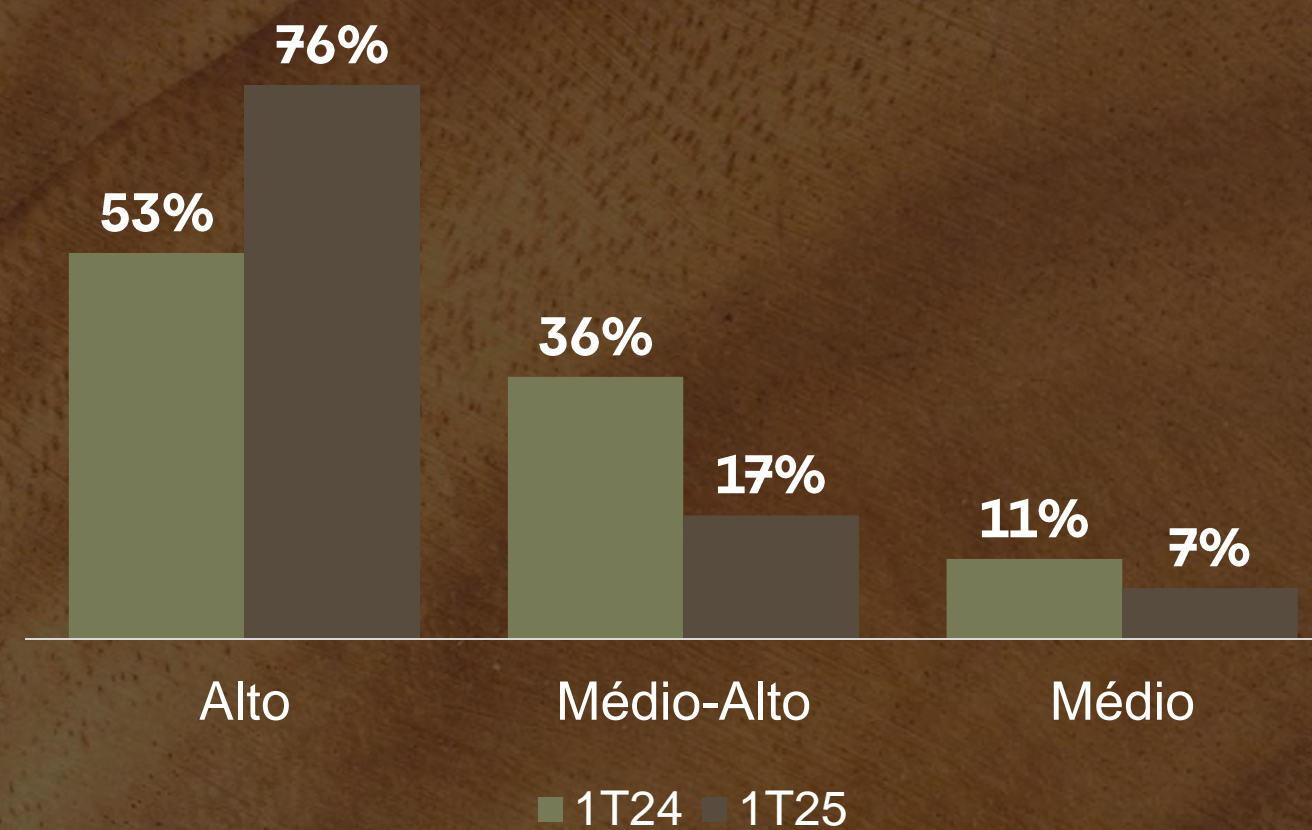
## GAFISA: PURE PLAYER DO SEGMENTO

Menor concorrência, modelo verticalizado e estratégia integrada para maximização de resultados

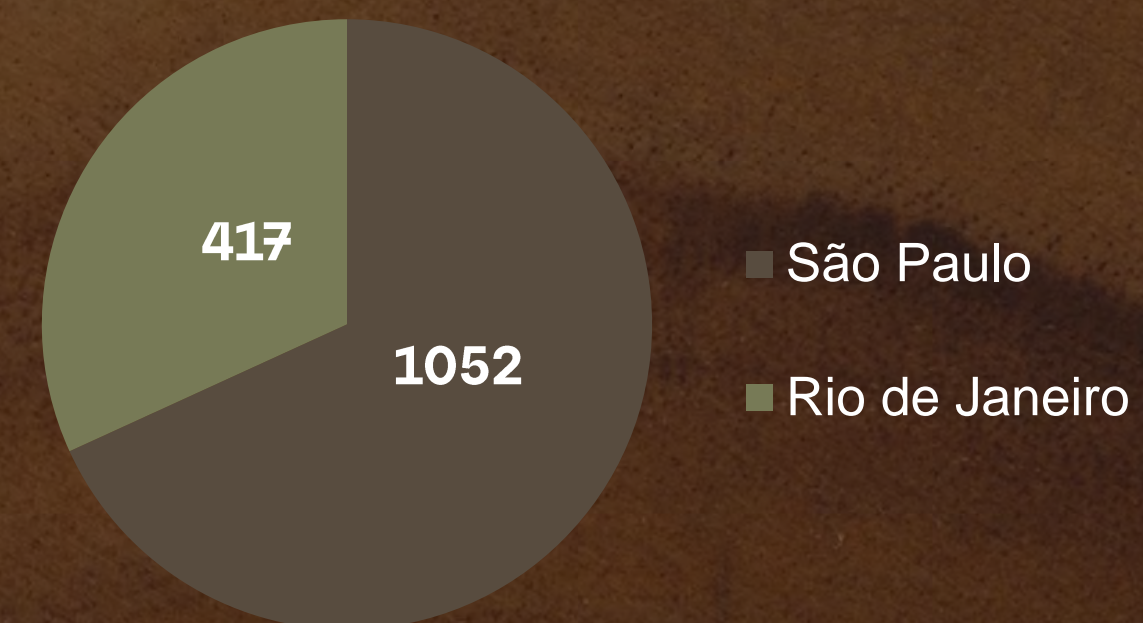
Estoque (R\$ milhões)



Perfil de Estoque por Padrão (%)



Perfil de Estoque eixo RJ/SP (R\$ milhões)



2.

## GAFISA: PURE PLAYER DO SEGMENTO

Menor concorrência, modelo verticalizado e estratégia integrada para maximização de resultados

### ARQUITETURA, DESIGN, ARTE, BIOFILIA, CURADORIA E PARCERIAS INTERNACIONAIS

A migração estratégica da Gafisa para o segmento de luxo residencial representa, na visão da Companhia, uma resposta estruturada à resiliência da demanda que a Companhia espera desse nicho, bem como à oportunidade de diferenciação no mercado. A Companhia entende que imóveis voltados à altíssima renda podem apresentar características de consumo mais estáveis, mesmo em contextos macroeconômicos adversos, com menor possível menor sensibilidade à variação de juros e crédito.

Ao se posicionar como Pure Player no mercado de alto luxo em São Paulo e no Rio de Janeiro, a Gafisa ocupa um espaço que entende ser pouco explorado por players de capital aberto, com know-how técnico e reputação para desenvolver produtos com elevado padrão construtivo e arquitetônico.

A Companhia já demonstrou capacidade de execução com a entrega e o desenvolvimento de projetos em localizações nobres, consolidando um portfólio de alto valor agregado.



2.

## GAFISA: PURE PLAYER DO SEGMENTO

Menor concorrência, modelo verticalizado e estratégia integrada para maximização de resultados

Uma **CONSTRUÇÃO**, de combinação técnica, experiência e arte. Excelência na produção com elevação de valor percebido.

A ARTE DE  
**CONSTRUIR**

Uma **JORNADA** confortável, interessante, surpreendente e bem construída, em todos os pontos de contato.

JORNADA  
**MEMORÁVEL**

Uma **TRAJETÓRIA**, que não para de crescer, se desenvolver e valorizar. Singular e exclusivo.

**TRAJETÓRIA**  
EM MOVIMENTO

3.

# GAFISA: Histórico Reconhecido de Excelência, Qualidade e Portfólio de Referência

Fotos reais: Pedro Mascaro.

O primeiro edifício galeria da Gafisa com obras de artistas contemporâneos como Iole de Freitas Ernesto Neto, Vik Muniz, Irmãos Campana, Sebastião Salgado, Claudio Andajur e Sônia Gomes



3.

## GAFISA: Histórico Reconhecido de Excelência, Qualidade e Portfólio de Referência

Fotos reais: Pedro Mascaro.



**VGV Total : R\$ 190 mm**

- Entrega: primeiro semestre de 2024
- Arquitetura: Zien Arquitetura em parceria com a Gensler Arquitetura e com obras de artistas contemporâneos renomados
- Unidades: 6
- Conceito: Arquitetura inspirada nas ondas do mar e no morro Dois Irmãos
- Metragem: 283 m<sup>2</sup> | 500 m<sup>2</sup>



PRÊMIO  
**MASTER**  
IMOBILIÁRIO



**Gensler**



3.

# GAFISA: Histórico Reconhecido de Excelência, Qualidade e Portfólio de Referência

ALIANÇA  
OSCAR FREIRE

Imagens meramente ilustrativas

Inspirado no movimento modernista brasileiro, o projeto de arquitetura sustentável apresenta 33 andares que combinam a materialidade do concreto com a natureza exuberante.



3.

# GAFISA: Histórico Reconhecido de Excelência, Qualidade e Portfólio de Referência

Imagens meramente ilustrativas

allard  
OSCAR FREIRE

VGV Total : R\$ 840 mm

- Entrega: 2028
- Arquitetura: Arthur Casas e paisagista Benedito Abbud
- Conceito: Sustentável com materiais nobres e acabamento alto padrão

 BENEDITO ABBUD  
arquitetura paisagística

MARC POTTIER  
CURADOR & ART ADVISOR

STUDIO ARTHUR CASAS



### 3. GAFISA: Histórico Reconhecido de Excelência, Qualidade e Portfólio de Referência

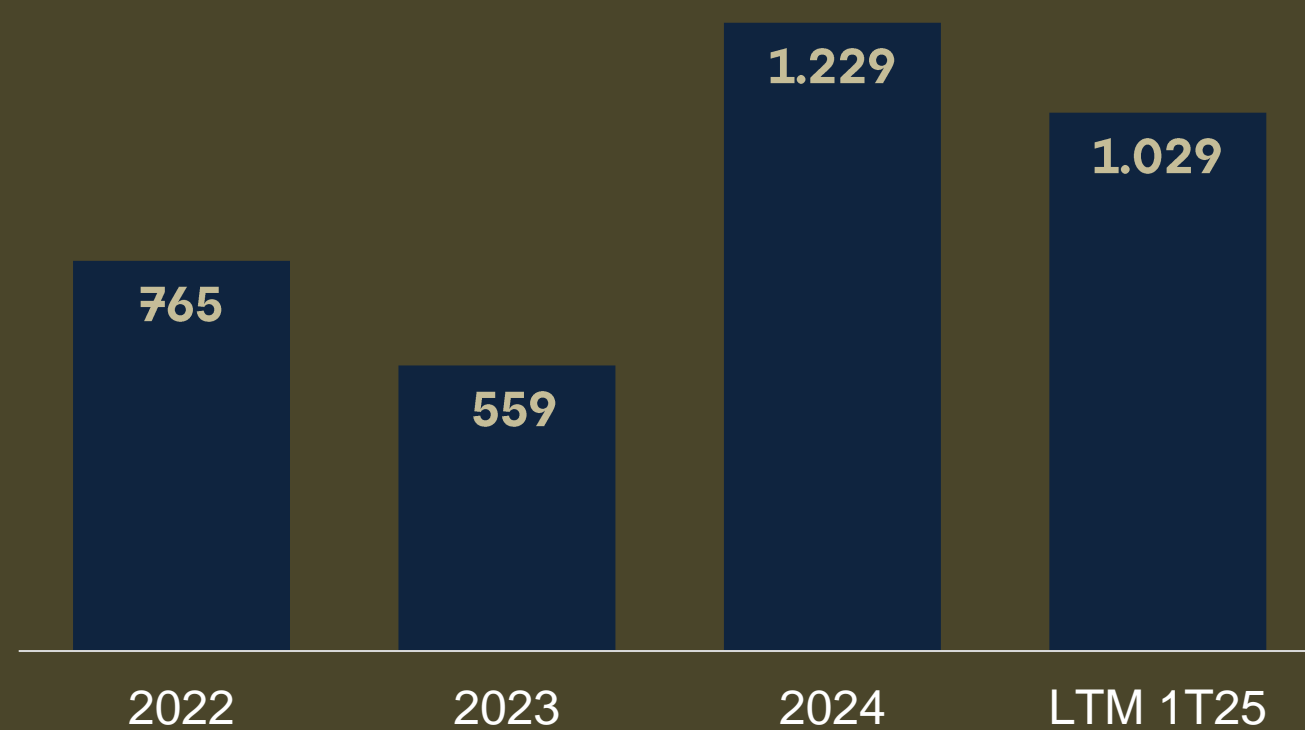
#### EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO R\$ 3 BI

PROJETO	CIDADE	BAIRRO	VGV (R\$)	ENTREGA/ANO
Flow	SP	Consolação	134 MM	2025
We Sorocaba	RJ	Botafogo	52 MM	2025
Invert Campo Belo	SP	Campo Belo	295 MM	2025
Evolve	SP	Vila Mariana	141 MM	2025
Canto	RJ	Arpoador	559 MM	2025
Vinci	SP	Moema	258 MM	2025
Tonino Lamborghini	SP	Jardins	246 MM	2025
Cidade Jockey	SP	Butantã	358 MM	2026
Invert Barra	RJ	Barra da Tijuca	195 MM	2026
Sense Icaraí	NITERÓI	Icaraí	204 MM	2026
Allard Oscar Freire	SP	Jardins	840 MM	2028
VGV Total	-		3.2 BI	-

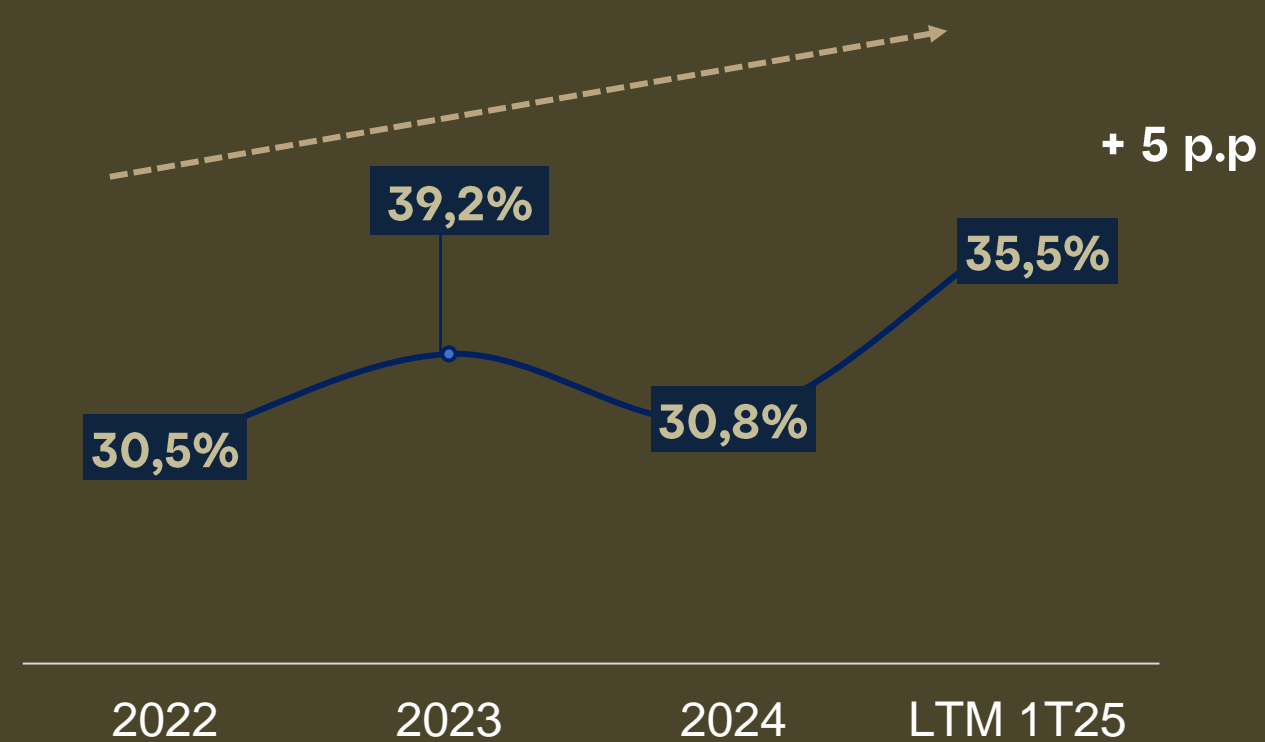


# MÉTRICAS FINANCEIRAS EM EVOLUÇÃO

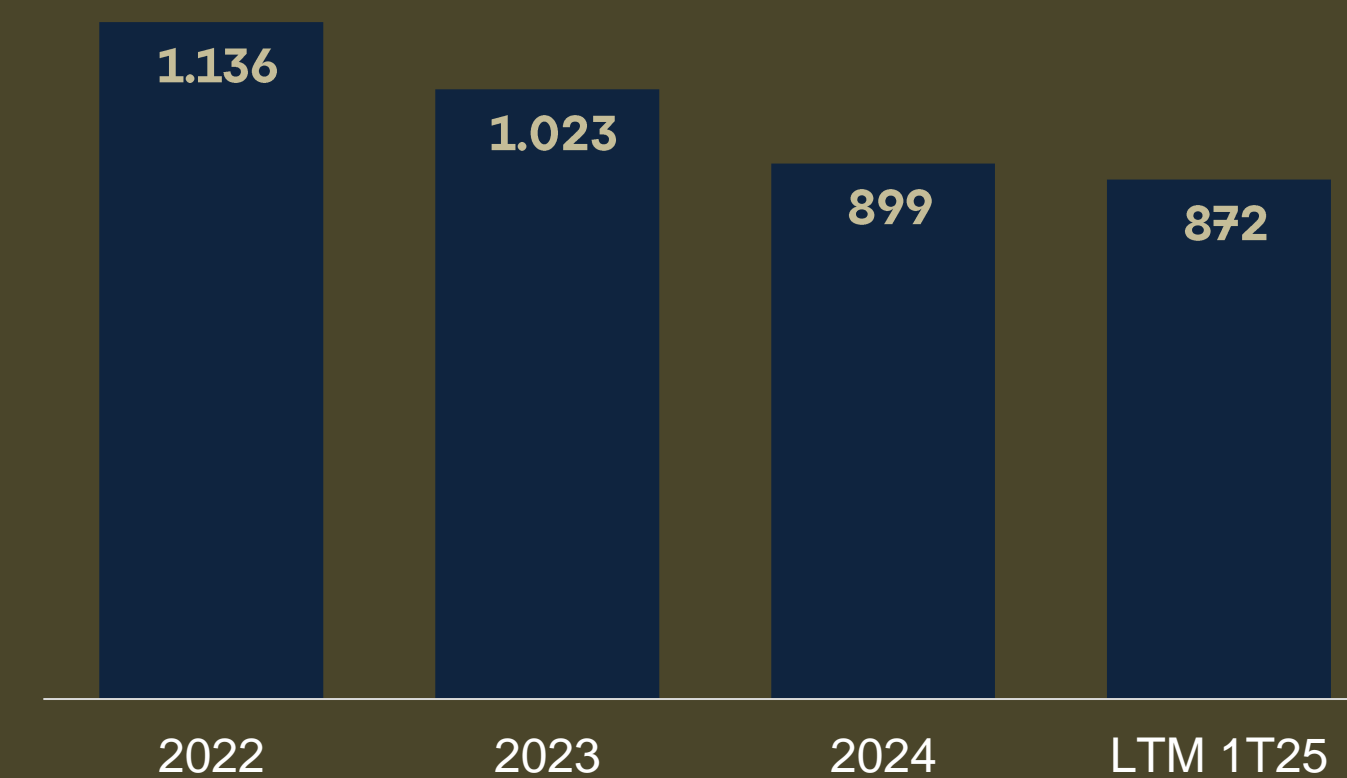
VGV Entregue  
(R\$ Milhões)



Vendas Sobre Oferta (VSO)<sup>(1)</sup>  
(%) **Velocidade de vendas avança sinalizando melhora na absorção de estoque**

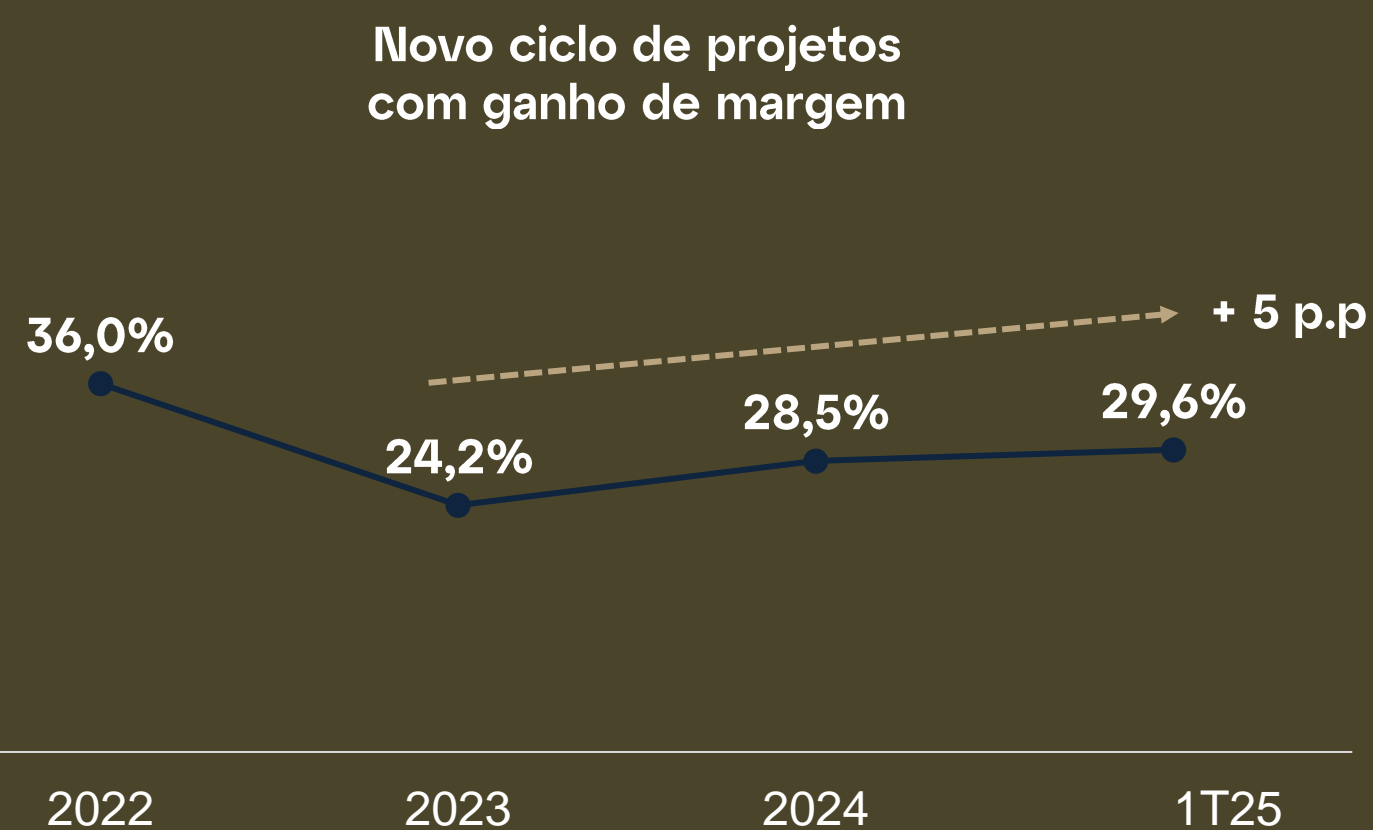


Receita Operacional Líquida  
(R\$ milhões)

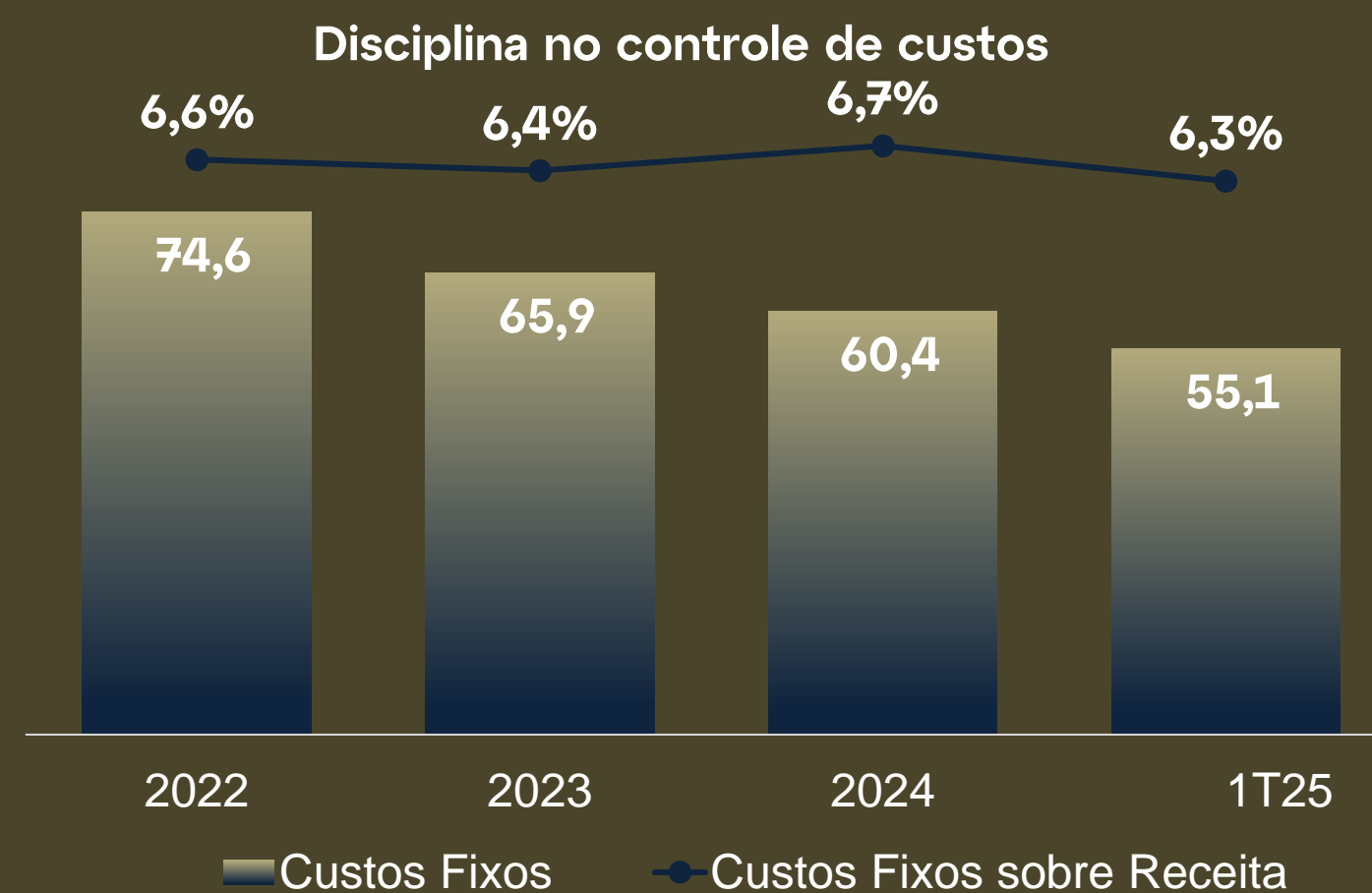


# MÉTRICAS FINANCEIRAS EM EVOLUÇÃO

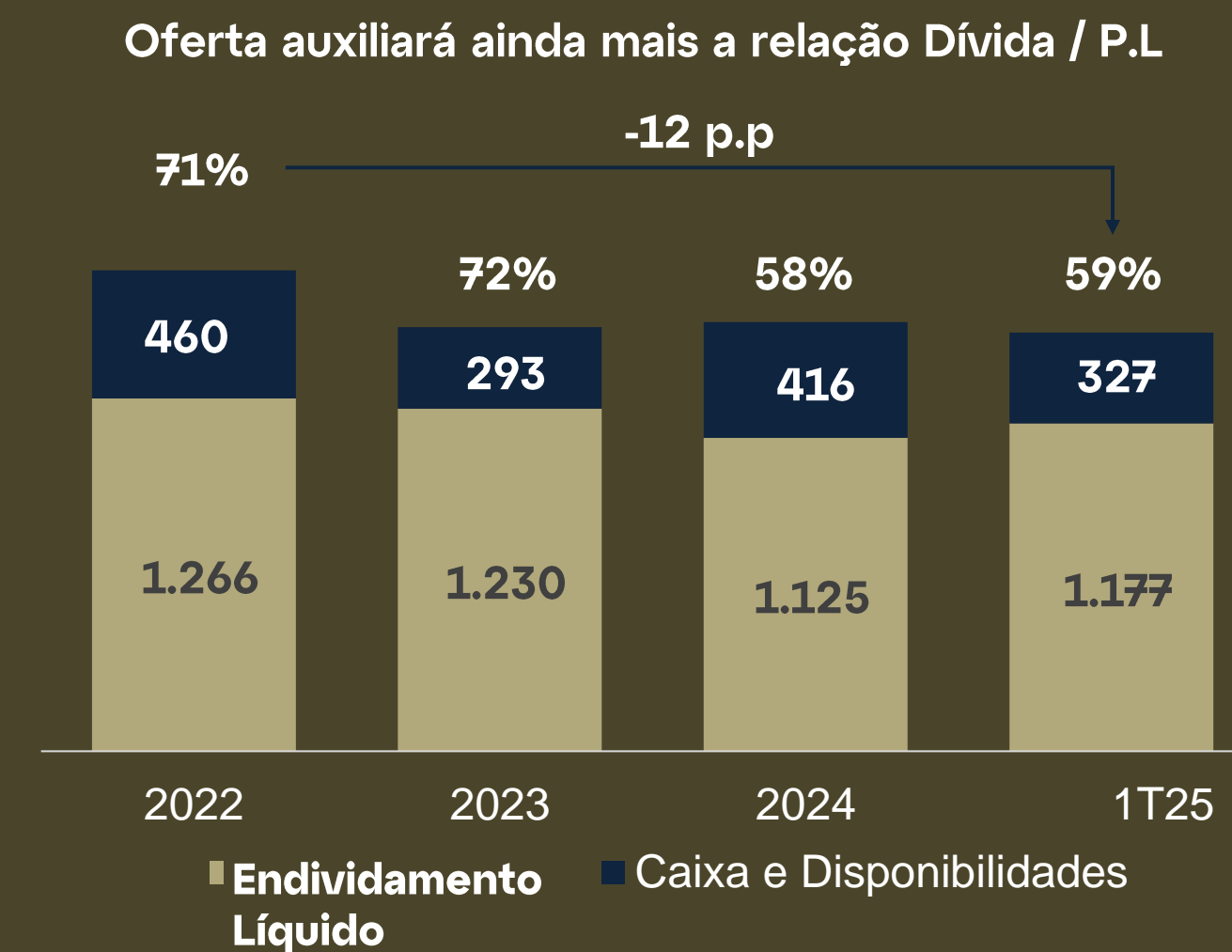
Margem a Apropriar<sup>(2)</sup>  
(%)



Custos Fixos e Custos Fixos sobre Receita  
(R\$ Milhões e %)



Endividamento Líquido e Endividamento Líquido Ajustada  
(R\$ milhões e %)



Fonte: Companhia

(1) Mede a velocidade de vendas considerando vendas brutas dividido pelo estoque inicial + lançamentos (2) Considera a divisão da média das receitas de vendas a apropriar dos últimos quatro trimestres pela média do resultado a apropriar dos últimos quatro trimestres. Média da margem a apropriar dos últimos quatro trimestres em números: R\$ 132,9 MM no 1T25; R\$ 130,3 MM no 4T24; R\$ 141,3 MM no 4T23 e R\$ 167,5 MM no 4T22.

(2) Os valores do quadro acima estão expressos em mil/milhões

## 5. GAFISA: Governança Corporativa de Excelência com Visão de Longo Prazo

### DIRETORIA EXECUTIVA



SHEYLA RESENDE  
CEO

Engenheira civil com mais de 15 anos de experiência em incorporação e construção imobiliária. Como CEO da Gafisa, possui relacionamento próximo com os principais fundos de investimentos e players do mercado.



LUIS FERNANDO ORTIZ  
VICE PRESIDENTE

Engenheiro civil com 21 anos de experiência em incorporação e empreendimentos imobiliários, responsável por posicionar projetos urbanos de alto valor agregado.



FREDERICO KESSLER  
DIRETOR RJ

Engenheiro Civil com mais de 20 anos de experiência em incorporação no mercado imobiliário do Rio de Janeiro.



TAIMIR BARBOSA  
DIRETORA DE  
CONTROLADORIA E GESTÃO

Economista e contadora, com mais de 20 de anos de experiência nas áreas de Controladoria e Auditoria.



ALDO DI LETA  
DIRETOR JURÍDICO E DE RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES

Advogado especialista em Direito Societário, Imobiliário e Processual, com 20 anos de experiência no mercado imobiliário.



## 5. GAFISA: Governança Corporativa de Excelência com Visão de Longo Prazo

### GOVERNANÇA

#### ORGANOGRAMA

##### Conselho de Administração

Mariana Rezende  
Presidente do Conselho

Antônio Carlos Romanoski  
Conselheiro Independente

Leo Julian Simpson  
Membro Independente

##### Conselho Fiscal

Elias Matos de Brito  
Presidente do Conselho

John Alexander Harold Auton  
Membro

Luiz Otávio Nunes West  
Membro

##### Comitê de Auditoria

Gilberto Braga  
Presidente do Comitê

Pedro Carvalho de Mello  
Membro

Thomas Reichenheim  
Membro

Antônio Carlos Romanoski  
Membro



## 5. GAFISA: Governança Corporativa de Excelência com Visão de Longo Prazo

### COMITÊS

COMITÊ	MEMBROS	PARTICIPANTES
Comitê de Governança e Remuneração	Presidente do Conselho de Administração + CEO	Governança Corporativa + Gestão (Sob demanda)
Comitê de Ética e Conduta	Presidente do Conselho de Administração + CEO + Dir Controladoria	CoAud (sob demanda) + Time Controles Internos
Comitê de Auditoria	Presidente do Comitê + Membros Eleitos	CEO + Dir Controladoria + Dir Financeiro + Membros CoAud
Comitê ESG	Diretoria Executiva	Time ESG
Comitê de Lançamentos	CEO + VP + Dir Controladoria + Dir Financeiro + Dir Incorporação	Membros convocados
Comitê de Compra de Terreno	CEO + VP + Dir Controladoria + Dir Financeiro + Dir Incorporação	Membros convocados
Comitê de Investimentos	CEO + VP + Dir Controladoria + Dir Financeiro + Dir Incorporação	Membros convocados
Comitê de Riscos	CEO + Diretoria Executiva	Membros convocados
Comitê de Diversidade	Diretoria Executiva	Time de Diversidade



## 5. GAFISA: Governança Corporativa de Excelência com Visão de Longo Prazo

### ESG

A Companhia busca ter estrutura de governança alinhada às melhores práticas do mercado, com foco em transparência, disciplina na alocação de capital e criação de valor sustentável. Além disso, a Companhia busca manter um compromisso com todos os seus stakeholders, fundamentado em quatro pilares principais:

A Companhia possui certificações importantes como ISE B3, ISO 9001, ISO 14001, PBQP-H SIAC 2021 Nível A, demonstrando seu compromisso com a sustentabilidade e ambiente de trabalho.

ISEB3



**1 Responsabilidade social:** a Gafisa apoia diversos programas comunitários além de investir na qualidade de vida dos seus colaboradores, com práticas de diversidade, equidade e bem-estar.

**2 Governança:** a Gafisa é uma empresa transparente e que promove uma cultura corporativa ética.

**3 Adoção de práticas ambientais** que visam uma maior eficiência energética, uso sustentável de recursos e certificações ambientais.

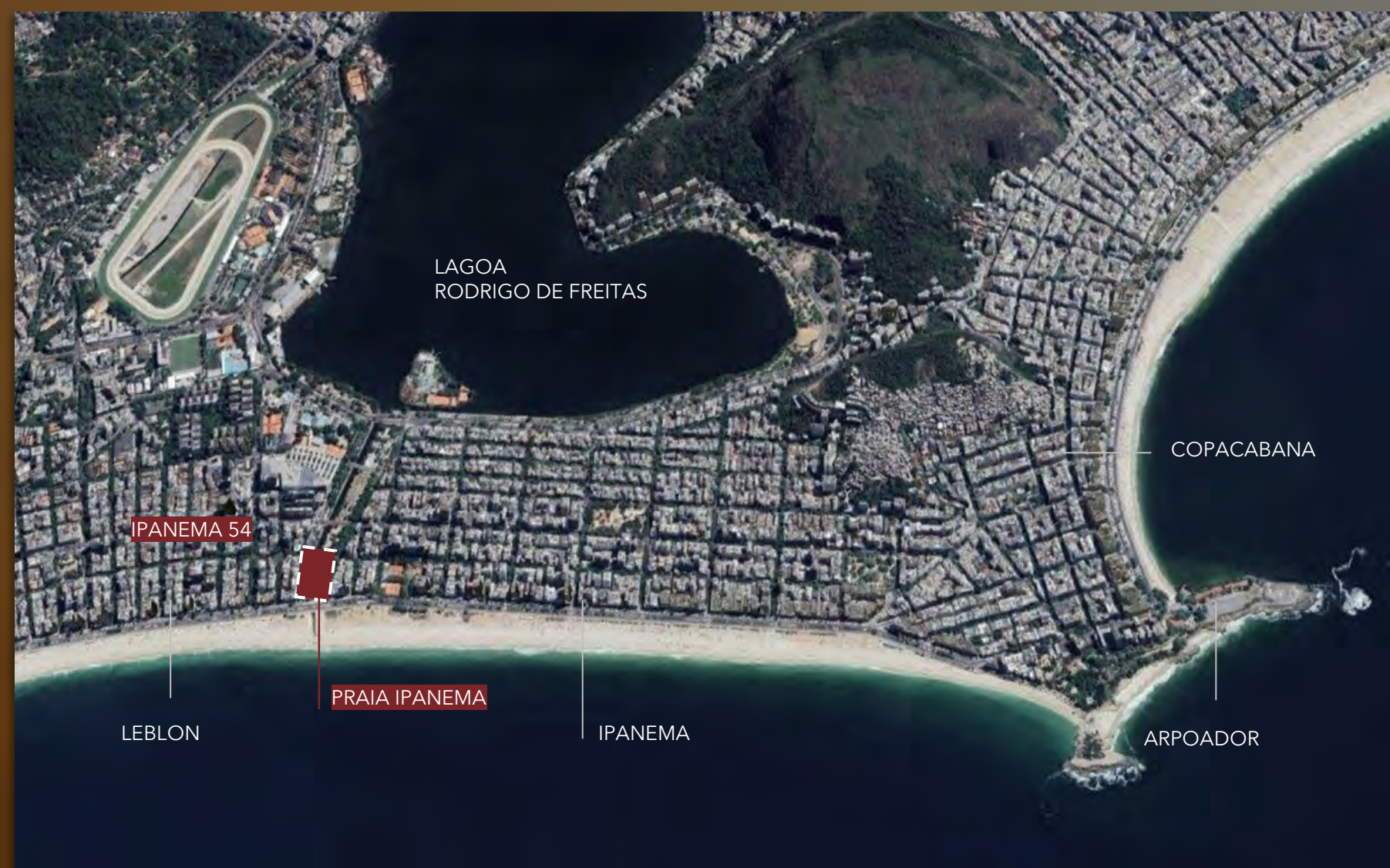
**4 Definição de metas** claras e mensuráveis de acordo com os ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU)



6.

## PIPELINE QUALIFICADO PARA O PRÓXIMO CICLO DE CRESCIMENTO

Portfólio de lançamentos ancorado em localização privilegiada, produtos de altíssimo padrão e estratégia comercial ajustada à demanda qualificada — com foco em geração de valor e preservação de margens.



### PRAIA IPANEMA



- Cidade: Rio de Janeiro
- Bairro: Ipanema
- Área total construída: 6.741,9 m<sup>2</sup>
- Área total privativa: 4.482,6 m<sup>2</sup>
- Arquitetura Arthur Casas

### IPANEMA 54



- Cidade: Rio de Janeiro
- Bairro: Ipanema
- Área total construída: 5.130,06 m<sup>2</sup>
- Área total privativa: 3.725,41 m<sup>2</sup>
- Arquitetura Opy

Fonte: Companhia  
A área total construída e área total privativa referem-se às expectativas da Companhia ao empreendimento, estando sujeitas a alterações.



6.

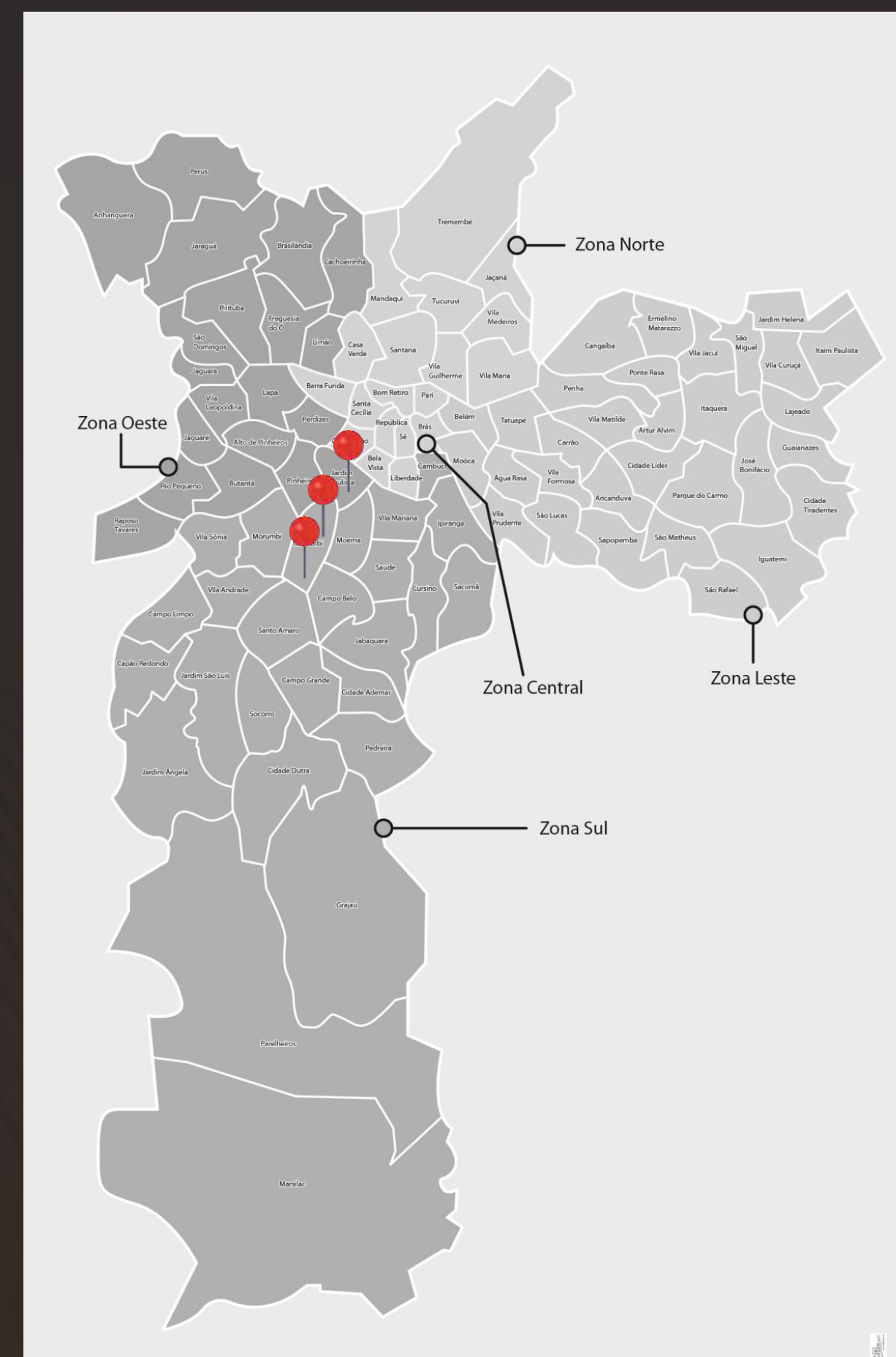
## PIPELINE QUALIFICADO PARA O PRÓXIMO CICLO DE CRESCIMENTO

Portfólio de lançamentos ancorado em localização privilegiada, produtos de altíssimo padrão e estratégia comercial ajustada à demanda qualificada — com foco em geração de valor e preservação de margens.

ATUAÇÃO E ESTUDO DE  
OPORTUNIDADES NAS  
LOCALIZAÇÕES NOBRES DE SÃO  
PAULO

JARDINS  
ITAIM BIBI  
VILA NOVA CONCEIÇÃO

### MAPA DA CIDADE DE SP



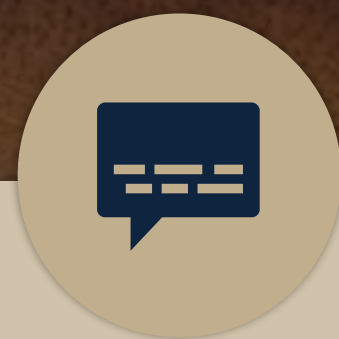
# ESTRATÉGIA DA COMPANHIA



Fomento a novos projetos estratégicos para o *pipeline* com potencial de valorização



Aceleração de lançamentos em localizações nobres e consolidação no segmento



Aumento dos investimentos em *marketing* para fortalecer a presença da marca no altíssimo padrão e impulsionar vendas



Apoiar a vertical de construção para terceiros, ampliando fontes de receita e aproveitando sinergias operacionais



# ENTREGAS / 2024

VGV Total : R\$ 1.2 BI

EMISSOR

## TOM Delfim Moreira



- Metragem: 283 m<sup>2</sup> | 500 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 190 MM
- Unidades: 6

## Arte Jardim Botânico



- Metragem: 113 m<sup>2</sup> | 123 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 58 MM
- Unidades: 26

## Normandie Moema



- Metragem: 102 m<sup>2</sup> | 149 m<sup>2</sup> | 192 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 156 MM
- Unidades: 67

## High Line Jardins



- Metragem: 64 m<sup>2</sup> | 73 m<sup>2</sup> | 108 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 78 MM
- Unidades: 69

## Cyano Exclusive Residences



- Metragem: 295 m<sup>2</sup> | 870 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 575 MM
- Unidades: 45

## Marajoara Club House



- Metragem: 46 m<sup>2</sup> | 58 m<sup>2</sup> | 92 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 171 MM
- Unidades: 395

ANEXO



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- *O investimento nas Ações (considerando as Ações Adicionais) envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações (considerando as Ações Adicionais), os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Memorando, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Memorando.*
- *As atividades da Companhia, sua situação financeira, sua reputação, seus resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhe afetar de maneira adversa os quais poderão acarretar consequências aos potenciais investidores. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia, ou que atualmente a Companhia considere irrelevante, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.*
- *Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá “um efeito adverso para a Companhia” ou lhe “afetará adversamente” ou o uso de expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*
- *Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta, às Ações (considerando as Ações Adicionais) e aos Bônus de Subscrição. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência. A leitura deste Memorando não substitui a leitura do Formulário de Referência.*
- *A relativa volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações e os bônus de subscrição pelo preço e na ocasião que desejam.*
- *O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e, com frequência, mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. Além disso, o mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado em poucas e grandes companhias abertas, as quais respondem por um alto volume das negociações do mercado secundário da B3.*
- *A Companhia não pode garantir que um mercado secundário líquido e ativo das ações e dos bônus de subscrição de sua emissão irá se desenvolver e, caso se desenvolva, que este mercado permanecerá líquido e ativo, o que pode limitar consideravelmente a capacidade dos titulares das ações e dos bônus de subscrição da Companhia de vendê-los pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização.*
- *Adicionalmente, o preço de mercado das ações e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados no Formulário de Referência da Companhia, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia, o que pode vir a afetar adversamente o preço das ações e dos bônus de subscrição de sua emissão. A Companhia não pode assegurar a liquidez de suas ações e bônus de subscrição. A volatilidade e falta de liquidez das ações e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia poderão limitar a capacidade dos investidores de vendê-los pelo preço e na ocasião desejados.*



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- *A participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária aos Acionistas.*
- *Será aceita a participação de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais), não será permitida a colocação de Ações junto a Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, exceto nas hipóteses previstas neste Memorando.*
- *A participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas.*
- *Os investidores que adquirirem Ações no âmbito da Oferta poderão sofrer uma diluição imediata no valor contábil de suas ações após a Oferta, bem como os Acionistas que optarem por não participar da Oferta ou exercerem sua Prioridade de Subscrição subscrevendo quantidade de Ações da Oferta inferior ao seu respectivo Limite de Subscrição Proporcional sofrerão diluição societária.*
- *O Preço por Ação poderá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Em tal hipótese, o valor patrimonial por ação, ou seja, o valor de investimento em nossas ações ordinárias será reduzido imediatamente, resultado da diluição patrimonial imediata e substancial do valor patrimonial do investimento em nossa Companhia.*
- *Adicionalmente, os Acionistas sofrerão diluição societária em caso de não participação na Oferta ou de subscrição em valor inferior à proporção de suas participações acionárias, isto é, em valor inferior ao Limite de Subscrição Proporcional.*
- *Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção “Diluição”, na página 48 deste Memorando.*
- *No caso de a Companhia vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio de novas emissões de valores mobiliários, incluindo ações de sua emissão ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de sua emissão, poderá haver uma diluição da participação de seus acionistas.*
- *A Companhia pode ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos por meio de distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, o que pode resultar na diluição da participação dos referidos acionistas no capital social da Companhia, caso, por quaisquer motivos, não participem de oferta prioritária, ocasionando a imediata diluição no valor patrimonial de seu investimento.*
- *Adicionalmente, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas (ou os membros do Conselho de Administração, se houver capital autorizado previsto no Estatuto Social), tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social.*
- *Ademais, considerando que parte dos administradores também é acionista da Companhia, o risco evidenciado acima é agravado na medida em que os termos de tais captações, incluindo seus efeitos de diluição, poderão ser negociados considerando os interesses desses administradores enquanto acionistas da Companhia, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.*



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) no âmbito da Oferta.
- Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, caso as Ações (sem considerar as Ações Adicionais) não sejam subscritas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas, e os valores eventualmente depositados serão integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada) eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.
- Caso o investidor realize negociações cuja liquidação dependeria da entrega de ações ordinárias emitidas no âmbito da Oferta e a Oferta não se concretize, o investidor poderá ser negativamente afetado.
- O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia podem afetar adversamente a economia brasileira, 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. Adicionalmente, a globalização dos mercados de valores mobiliários aumentou a vulnerabilidade dos países a eventos adversos, tais quais oscilações econômicas e recessões.
- Potenciais crises, nos Estados Unidos, União Europeia e China, ou nos países 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 de emissão da Companhia, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.
- Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive das ações de emissão da Companhia. Adicionalmente, o risco de default de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados.
- Com relação a fatos macroeconômicos relevantes que podem impactar o negócio da Companhia, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais.



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- *O conflito na Ucrânia e no Oriente Médio e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial, como (a) distorções nos créditos e no mercado de capitais; (b) volatilidade significativa nos preços das commodities; (c) aumento dos custos de recursos (como energia, gás natural e carvão) para a operação da Companhia; (d) potencial valorização do dólar dos EUA; (e) aumento das taxas de juros e da inflação, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços da energia, do petróleo e de outras commodities (f) crescimento global mais baixo ou negativo e (g) impacto na cadeia de suprimento.*
- *A prévia junção da Criméia à Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram à imposição de sanções e outras penalidades pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Belarus, a Região de Criméia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento da Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication (“SWIFT”). Potenciais propostas e/ou ameaças de sanções e penalidades adicionais estão sendo discutidas.*
- *Em 7 de outubro de 2023, militantes do Hamas se infiltraram na fronteira sul de Israel a partir da Faixa de Gaza e realizaram uma série de ataques terroristas contra alvos civis e militares. Depois disso, o Hamas lançou extensos ataques com foguetes contra a população israelense e centros industriais localizados ao longo da fronteira israelense com a Faixa de Gaza. Logo após o ataque, o gabinete de segurança de Israel declarou guerra contra o Hamas. A intensidade e a duração da atual guerra de Israel contra o Hamas são difíceis de prever, assim como as implicações econômicas dessa guerra nos negócios e operações da Companhia, bem como na instabilidade geopolítica global. De acordo com o Banco Mundial, um conflito prolongado no Oriente e uma escalada do conflito na região poderiam desencadear interrupções substanciais no fornecimento de petróleo e outros tipos de energia.*
- *Os conflitos em questão, bem como demais conflitos similares, poderiam afetar negativamente a economia global e os mercados financeiros e levar a maior instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais, e, ainda, podem impactar a cadeia de suprimentos na qual a Companhia está envolvida, podendo gerar atrasos, impedir ou atrasar entregas ou afetar a capacidade da Companhia de adquirir produtos e/ou impor custos adicionais aos produtos necessários para a prestação de serviços da Companhia, o que pode reduzir a capacidade da Companhia de exercer suas atividades e afetar adversamente seus negócios, resultados das operações e condições financeiras.*
- *Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado diretamente o mercado de ações.*
- *Caso a totalidade dos Acionistas exerça a sua prioridade para a subscrição das Ações no âmbito da Oferta Prioritária (considerando as Ações Adicionais), a totalidade das Ações ofertadas no âmbito da Oferta (considerando as Ações Adicionais) será destinada exclusivamente à Oferta Prioritária, de forma que a quantidade de Ações ofertadas na Oferta Institucional poderá vir a ser reduzida ou ser igual a zero.*
- *De forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 53 da Resolução CVM 160 e assegurar a participação dos Acionistas, até a totalidade das Ações ofertadas no âmbito da Oferta (considerando as Ações Adicionais) será distribuída e destinada prioritariamente à colocação junto aos Acionistas que venham a realizar solicitações de reserva mediante o preenchimento de Pedido de Subscrição Prioritária no Período de Subscrição Prioritária, no âmbito da Oferta Prioritária. Dessa forma, caso a totalidade dos Acionistas exerça a sua prioridade para a subscrição das Ações no âmbito da Oferta Prioritária (considerando as Ações Adicionais), a totalidade das Ações ofertadas no âmbito da Oferta (considerando as Ações Adicionais) será destinada exclusivamente à Oferta Prioritária, de forma que a quantidade de Ações ofertadas no âmbito da Oferta Institucional poderá vir a ser substancialmente reduzida ou ser igual a zero.*



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- *Os acionistas da Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.*
- *De acordo com o estatuto social da Companhia, é obrigatório o pagamento aos acionistas de, no mínimo, 25% do seu lucro líquido anual, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como a Companhia, 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. Se isso acontecer, os titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia poderão 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 atual poderão ser revistas, considerando as discussões e projetos sobre reformas tributárias no Brasil. Dessa forma, tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas a título de participação nos resultados.*
- *Não haverá procedimento de estabilização do preço das ações de emissão da Companhia após a realização da Oferta e, conseqüentemente, o preço das ações de emissão da Companhia no mercado da B3 pode flutuar significativamente após a colocação das Ações (considerando as Ações Adicionais).*
- *A Oferta não contempla a contratação e a realização de esforços de estabilização de preço. Em decorrência da realização da Oferta, principalmente nos primeiros dias que se seguirão à Data de Liquidação e no curto prazo poderá ocorrer uma flutuação significativa do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Tal flutuação não poderá ser, por qualquer forma, controlada ou contida por esforços de estabilização, o que poderá causar um impacto significativo para os investidores em geral.*
- *A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge pode influenciar a demanda e o preço das Ações.*
- *O Coordenador Líder e sociedades de seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos para proteção (hedge), tendo Ações como referência (incluindo operações de total return swap) contratadas com terceiros, além de outras operações permitidas pelo artigo 54 da Resolução CVM 160, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas, desde que tais terceiros (i) não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no §2º do artigo 54 da Resolução CVM 160.*
- *A realização de tais operações pode constituir uma parcela significativa da Oferta e pode influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações.*
- *Eventuais matérias veiculadas na mídia sobre a Oferta, a Companhia e/ou o Coordenador Líder poderão gerar questionamentos por parte da CVM, ANBIMA, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.*
- *Até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações sobre a Oferta, a Companhia e/ou o Coordenador Líder, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Memorandos e/ou do Formulário de Referência. A Companhia e/ou o Coordenador Líder não poderão comentar tais matérias.*



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- *Caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia sem que tenham sido fornecidas pela Companhia e/ou pelo Coordenador Líder ou que não tenham contado com a revisão da Companhia e/ou do Coordenador Líder ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a ANBIMA, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá, a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.*
- *Eventuais suspensões podem ensejar no cancelamento da Oferta, fazendo com que todas as intenções de investimento sejam canceladas, o que acarretaria eventual devolução dos valores depositados por investidores que tenham efetuado o pagamento, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.*
- *A Companhia arcará com as comissões e as despesas relacionadas à Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma.*
- *Por meio do Contrato de Colocação, a Companhia arcará com o pagamento de certas comissões e despesas relacionadas à Oferta. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e, por consequência, os valores creditados ao seu patrimônio líquido e poderá impactar negativamente seus resultados no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para mais informações sobre os custos e despesas incorridos pela Companhia com a Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 21 deste Memorando.*
- *Os Bônus de Subscrição são de natureza especulativa.*
- *Os Bônus de Subscrição não conferem nenhum direito atribuído aos acionistas titulares de ações ordinárias, como direitos de voto e proventos, mas representam apenas o direito de subscrever ações ordinárias pelo Preço de Exercício no Prazo de Exercício. Além disso, o valor de mercado dos Bônus de Subscrição, se houver, será incerto. Não há garantia de que o preço de mercado das ações ordinárias da Companhia será igual ou superior ao Preço de Exercício dos Bônus de Subscrição e, conseqüentemente, se será vantajoso para os detentores dos Bônus de Subscrição exercê-los.*
- *Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.*
- *No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado aos aspectos legais aplicáveis e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Companhia e à Oferta, com base em operações de mercado similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Companhia e/ou riscos aos quais o investimento nas Ações da Companhia está sujeito, sendo que poderão existir pontos desconhecidos, não compreendidos e/ou não analisados que impactem negativamente a Companhia e, conseqüentemente, o investimento nas Ações da Companhia.*
- *Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos não identificados no âmbito da auditoria legal, o que pode ocasionar prejuízos aos Investidores das Ações. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica da presente Oferta, a Companhia poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores nas Ações.*



## FATORES DE RISCO DA OFERTA

- *O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação da COVID-19, pode provocar efeitos adversos financeiros e operacionais na Companhia.*
- *A ocorrência de surtos de doenças transmissíveis, epidemias, pandemias ou outras crises sanitárias no Brasil e/ou no mundo pode provocar efeitos adversos relevantes sobre as atividades, operações, resultados financeiros e cadeia de fornecimento da Companhia. Situações dessa natureza podem demandar a adoção de políticas públicas que restrinjam a circulação de pessoas e o contato social, afetem o comportamento de consumidores, clientes e fornecedores, ou ainda gerem indisponibilidade de mão de obra, paralisação de atividades ou interrupção de cadeias produtivas.*
- *Como exemplo recente, destaca-se a pandemia de COVID-19, declarada em 2020 pela Organização Mundial da Saúde (OMS), que resultou em volatilidade nos mercados globais, incertezas macroeconômicas e impactos relevantes em diversos setores da economia mundial. Embora a Companhia tenha conseguido manter a continuidade de suas operações, os efeitos da pandemia evidenciaram a exposição da Companhia a riscos decorrentes de crises sanitárias, especialmente considerando a essencialidade dos serviços por ela prestados.*
- *Não é possível prever a ocorrência de novos surtos de doenças ou crises sanitárias, tampouco seus desdobramentos. Situações dessa natureza poderão afetar adversamente os negócios, a reputação, a situação financeira, os resultados operacionais e a capacidade de prestação de serviços da Companhia, além de potencialmente agravar outros riscos descritos no Formulário de Referência da Companhia.*



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco de Insuficiência de Liquidez.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas ao risco de insuficiência de liquidez, o qual consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas eventualmente não disporem de recursos financeiros suficientes, nos momentos adequados, para realizar investimentos ou para o exercício de suas atividades, adicionalmente ao caixa gerado pelas próprias atividades.

A falta de liquidez pode impactar significativamente as atividades da Companhia, sujeitando-a a pedidos de penhora e bloqueio de bens e valores. Esses bloqueios podem ocorrer em decorrência de processos judiciais e administrativos, incluindo, mas não se limitando, àqueles realizados por meio do sistema BACENJUD. Ademais, a Companhia pode enfrentar pleitos que visem a decretação de falência da Companhia, o que pode comprometer ainda mais sua capacidade de operação e a recuperação de seus ativos.

A obtenção do capital adicional pela Companhia se dá através de empréstimos bancários ou da emissão de títulos de dívida (podendo, inclusive, ser conversíveis ou permutáveis em ações), ou, ainda, por meio de aportes de capital dos acionistas ou da emissão e a colocação pública ou privada de novas ações. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital nos volumes e nos momentos adequados, ou, ainda que disponível, não se pode assegurar que sua obtenção se dará em condições satisfatórias para a Companhia.

A insuficiência de capital adicional nos momentos adequados e em condições satisfatórias, pode fazer com que a Companhia tenha que contratar financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar a implementação de parte de seu plano de negócios ou, ainda, a renunciar a oportunidades de mercado. Adicionalmente, futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, poderão conter condições restritivas devido à condições de mercado e do contexto da economia na ocasião da contratação.

A falta de capital adicional, ou a falta de condições satisfatórias para obtenção do capital adicional, pode impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Companhia, podendo causar restrição do desenvolvimento e da expansão das suas atividades.

São exemplos de fatores externos que possam afetar a capacidade de financiamento da Companhia, crises sanitárias, restrições a acesso a crédito em decorrência da condição de solvência de emissores similares, condições macroeconômicas, dentre outras. A maioria dos clientes, compradores em potencial dos imóveis da Companhia, também dependem de financiamento para essa aquisição.

Adicionalmente, para a obtenção de capital adicional, a Companhia poderá realizar operações de emissão de novas ações ou de valores mobiliários permutáveis ou conversíveis, ou não, em ações, sendo relevante destacar que, conseqüentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, podendo também gerar efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco de Aumento do Endividamento

A Companhia poderá necessitar de financiamento adicional para sua atividade, mediante contratação de novos financiamentos ou de emissões de novas dívidas, e poderá enfrentar riscos associados a um maior endividamento, tais como a redução de sua liquidez, aumento do volume de fluxo de caixa necessário ao pagamento da dívida e pagamento de encargos, dentre outras consequências tais como a limitação ao acesso a recursos necessários, ou talvez esses recursos não estejam disponíveis em termos aceitáveis ou benéficos à Companhia.

O endividamento da Companhia pode gerar um efeito material adverso na saúde financeira da Companhia, diminuir sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações e de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária. Em 31 de março de 2025, o endividamento da Companhia totalizava R\$1.503.382 mil.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia;
- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Companhia em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

## Risco de Descumprimento de Covenants

São práticas usuais de mercado a estipulação de cláusulas restritivas à capacidade de endividamento em contratos de dívidas. O não cumprimento destas cláusulas pode causar o vencimento antecipado ou aceleração de vencimento dessas dívidas, podendo afetar sua capacidade em honrar compromissos, na excussão dos bens de seu ativo dados em garantia e, conseqüentemente, acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e situação financeira.

Além disso, a Companhia possui contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros.

O descumprimento de covenants pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (cross default), podendo impactar negativamente a situação financeira, os resultados da Companhia e sua reputação.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Riscos Limitantes de Novos Negócios

Para a geração de novos negócios, a Companhia considera, além da expansão orgânica pela aquisição de terrenos e de outros ativos imobiliários, a possibilidade de expansão por meio de combinações de negócios, aquisição de participação em outras companhias ou constituição de novos negócios.

Pode ocorrer a limitação da capacidade da Companhia de adquirir terrenos adequados por preços razoáveis, em razão de eventual aumento da demanda por terrenos ou em razão da diminuição da oferta de terrenos, nas regiões de sua atuação. Além disso, a concorrência crescente na aquisição de locais adequados para a incorporação imobiliária no segmento de alto padrão, poderá impedir a capacidade da Companhia de identificação de locais adequados para a incorporação de empreendimentos neste segmento ou oportunidades de expansão satisfatórias ou, então, essa concorrência poderá causar a elevação dos preços dos terrenos.

O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos da Companhia, podendo se elevar substancialmente a depender da atuação da concorrência ou das condições macroeconômicas ou de mercado, elevação esta que poderá diminuir o resultado financeiro dos empreendimentos originados a partir de tais terrenos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença para o preço do produto final. Assim, a Companhia não é capaz de garantir que continuará mantendo os valores e condições comerciais atualmente praticados para a aquisição de terrenos, o que pode afetar os resultados financeiros da Companhia.

A elevação dos preços de terrenos, e /ou a eventual dificuldade para localizar e adquirir terrenos a custo satisfatório e em momentos adequados /ou a eventual dificuldade nas negociações comerciais com os proprietários dos terrenos, afetará adversamente situação financeira e os resultados financeiros e operacionais da Companhia.

Ademais, a Companhia realizou, em exercícios sociais recentes, e poderá tornar a fazer futuro, operações de aquisição de participação societária em outras sociedades, como parte de sua estratégia de crescimento e ganhos de sinergia no mercado nacional e a conclusão e o sucesso de qualquer operação estão sujeitos a uma série de fatores econômicos, riscos relativos a essas transações e outros que estão além do controle da Companhia.

Tanto as aquisições de terrenos ou outros ativos imobiliários, quanto as aquisições de participação societária, podem expor a Companhia a obrigações ou contingências desconhecidas ao momento da aquisição. A diligência realizada para avaliar a situação jurídico-imobiliária e financeira dos ativos a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizatórias recebidas dos vendedores, podem ser insuficientes para satisfatoriamente proteger ou indenizar a Companhia face a contingências que possam surgir.

Caso haja a materialização de um ou mais dos riscos dispostos acima, os negócios, os resultados operacionais, a reputação e as condições financeiras da Companhia podem ser negativamente afetados.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco de Atrasos nos Empreendimentos

Atrasos no desenvolvimento, na execução das obras ou de reformas/adaptações dos Empreendimentos pela Companhia podem ser ocasionados devido à demora na obtenção perante os órgãos públicos competentes de aprovações, licenças e alvarás, incluindo licenças ambientais, à formulação de exigências não previstas pelos órgãos públicos envolvidos na regularização de pendências relacionadas aos terrenos, a eventuais alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem, ou que passem a onerar demasiadamente, as construções inicialmente previstas, a eventual necessidade de aval dos terrenistas (vendedores dos terrenos) ou de vizinhos dos terrenos para acesso às áreas e realização de obras.

A execução das obras dos empreendimentos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas, imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Companhia pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão.

Defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra podem atrasar o término das obras dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a encargos adicionais para reparos, bem como pagamento de indenizações a compradores das unidades autônomas. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos após sua conclusão.

Atrasos no cronograma das obras dos Empreendimentos podem ocasionar o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos, bem como de obrigações contraídas pela Companhia com terceiros (como dação de unidades autônomas, hipotecas em favor de credores, entre outras). Eventual descumprimento do prazo de construção e problemas na conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, ou de terceiros para cuja construção a Companhia tenha sido contratada, podem acarretar aumento no volume de distratos de vendas das unidades autônomas contratadas, adiar a entrada ou o reconhecimento de receitas de vendas, além afetar negativamente a reputação da Companhia e sujeitá-la à eventual imposição de encargos adicionais, a eventualmente ter que arcar com custos não previstos e ou com indenizações e multas contratuais, conseqüentemente impactando a rentabilidade, resultados operacionais e resultados financeiros.

## Risco de Aumento de Custo dos Empreendimentos

A Companhia pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Pode haver escassez de materiais ou diminuição de sua oferta no mercado, tais como: aço, cimento, cobre, PVC, alumínio, o que pode acarretar o aumento dos preços dos insumos ou na sua indisponibilidade, impactando a rentabilidade, resultados operacionais e resultados financeiros.

Outros fatores podem influenciar diretamente no aumento dos custos tais como reajustes salariais decorrentes de dissídios coletivos de trabalhadores da construção civil, a elevação da inflação ou de índices setoriais como o INCC Índice Nacional de Custo da Construção, o aumento do número de canteiros de obras da Companhia e da indústria de construção, que, de modo geral, podem afetar a disponibilidade de contratação de empresas especializadas para determinadas fases do processo construtivo, tais como estrutura de concreto armado, alvenaria estrutural, serviços gerais de execução de obras.

Eventuais atrasos nas obras ou atrasos na conclusão de um empreendimento podem gerar adiamentos na entrada ou no reconhecimento das receitas de vendas, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com vendedores dos terrenos, permutantes e compradores das unidades imobiliárias destes empreendimentos, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Companhia reconhecerá crédito ou débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco de não obtenção, atrasos, cancelamentos, vencimentos e/ou irregularidades de licenças, alvarás e cadastros essenciais para a atividade da Companhia

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia, bem como o pleno exercício de suas atividades econômicas, dependem da obtenção e manutenção de licenças, alvarás e cadastros exigidos pela legislação aplicável, incluindo normas urbanísticas, ambientais e regulatórias.

A obtenção de licenças e alvarás está sujeita à aprovação por autoridades governamentais competentes, como prefeituras, órgãos ambientais e o Ministério Público, além de estar condicionada à fiscalização contínua por esses órgãos. Caso a Companhia deixe de observar as leis e regulamentos aplicáveis à emissão das licenças e alvarás, ficará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, podem afetar adversamente os terrenos em estoque da Companhia e os seus projetos de incorporação, podendo impactar adversamente a sua reputação, sua estratégia de crescimento e seus resultados operacionais. A não obtenção, o atraso, o embargo, o cancelamento, o vencimento ou qualquer irregularidade relacionada a essas licenças e alvarás pode resultar na interrupção ou até no cancelamento dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, com potencial impacto negativo relevante sobre suas atividades e negócios.

Paralelamente, a Companhia também está sujeita à necessidade de manter cadastros atualizados e regulares junto a órgãos de fiscalização e controle. Irregularidades, atrasos ou falhas na realização ou atualização desses cadastros podem igualmente comprometer a continuidade das operações, sujeitando a Companhia a sanções administrativas, restrições operacionais e impactos adversos relevantes.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, inclusive licenças ambientais, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais difíceis, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades de incorporação, o que, conseqüentemente, impactará a continuidade das obras em andamento. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças e suas exigências técnicas pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades, impactando adversamente o plano de negócios, resultados operacionais e imagem da Companhia.

Risco no Desinvestimento em Ativos Não Estratégicos

A Companhia pode vender partes do seu portfólio de terrenos localizadas em regiões consideradas não estratégicas, fora das atuais regiões de sua atuação e, a depender do momento e precificação da venda e das condições do mercado e da região, a Companhia pode não obter o mesmo valor pago nos terrenos e perder parte de seu investimento, inclusive em razão de eventual desvalorização da região comparado com a época da aquisição do terreno.

A depender da avaliação dos terrenos disponíveis para a venda e a depender de seu valor de mercado, a Companhia pode ser obrigada a alterar sua provisão para imparidade de terrenos e propriedades para venda, o que pode acabar impactando os seus resultados adversamente.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco de degradação da classificação de crédito do Brasil

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil.

As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em junho de 2024, a Fitch Ratings manteve a classificação de risco de crédito no Brasil em BB. Em maio de 2025, a agência de classificação de risco Moody's Ratings manteve a perspectiva do Brasil em "estável" (Ba1). Em junho de 2025, a S&P Global Ratings manteve a classificação de risco de crédito do Brasil em BB com perspectiva estável.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três agências de rating acima mencionadas. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente a cotação das ações da Companhia.

## Risco de Segurança Cibernética

Incidentes de Segurança Cibernética podem se originar de acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, tais como ataques de terceiros, e podem acarretar perdas de dados, interrupções ou lentidões nos sistemas de TI e respectivas infraestruturas que apoiam as atividades da Companhia, causando danos à reputação, surgimento de custos imprevistos, e afetando negativamente resultados operacionais e resultados financeiros da Companhia.

Incidentes de Segurança Cibernética podem resultar em perda ou apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes, fornecedores e parceiros, incluindo eventual perda de propriedade intelectual, de segredos comerciais ou de outras informações sensíveis ou, ainda, resultar em interrupções em seus servidores ou suas operações, podendo também acarretar custos não previstos tais como manutenções não programadas e gastos com softwares e equipamentos.

Os Incidentes de Segurança Cibernética podem sujeitar a Companhia a processos judiciais indenizatórios, multas contratuais e sanções regulatórias relacionados à perda ou à divulgação indevida de propriedade intelectual, de segredos comerciais, de dados pessoais ou de outras informações sensíveis, sejam da Companhia ou de terceiros sob guarda da Companhia.

Adicionalmente, alguns dos efeitos de tais incidentes de segurança podem não estar cobertos pelas apólices de seguros da Companhia e as perdas não cobertas podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

## Riscos de Decisões Desfavoráveis de Autoridades

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, ambiental, tributária e/ou trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Além dos custos com honorários advocatícios para o patrocínio dessas causas, a Companhia poderá se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez.

Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia. Ainda, a Companhia está sujeita à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais, incluindo fiscais, trabalhistas e ambientais. Essas autoridades poderão impor limitadores à atuação da Companhia e/ou autuar a Companhia, acarretando custos adicionais aos previstos e ou acarretando atrasos nas conclusões dos empreendimentos, isso além de eventualmente tais autoridades abrirem processos administrativos e /ou judiciais, os quais, caso decididos de forma desfavorável para a Companhia, também poderão ter efeitos negativos.

Além disso, autuações, decisões condenatórias ou a celebração de acordos que impliquem o pagamento de valores e cumprimento de diversas obrigações com relação a processos judiciais ou procedimentos administrativos poderão resultar em dispêndio de recursos relevantes para a Companhia, o que poderá afetar sua condição financeira ou a sua reputação de forma negativa, podendo inclusive afetar seus resultados operacionais e seus resultados financeiros.

Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais da Companhia, vide itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco de Violações Legais e ou Regulatórias

A Companhia poderá não ser capaz de prevenir ou de detectar oportunamente comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), à Lei n.º 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”) à Lei n.º 12.846/13 regulamentada pelo Decreto n.º 8.420/2015 (“Lei Anticorrupção”), à Lei n.º 8.137/1990 (“Lei dos Crimes contra a Ordem Econômica”); Lei n.º 8.666/1993 (“Lei de Licitações”) e Lei n.º 12.813/2013 (“Lei de Conflito de Interesses”). Os processos de governança, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro ou outras violações relacionadas a outras leis e regulamentos similares aplicáveis, nas esferas cível, administrativa ou criminal, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de fornecedores, administradores, funcionários ou terceiros contratados para atuar em interesse ou benefício da Companhia, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais da Companhia, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

A Lei Anticorrupção impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos lesivos à administração pública praticados em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, podendo resultar, por exemplo, nas seguintes sanções: (i) multa no valor de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo; (ii) publicação extraordinária de sentença condenatória; (iii) obrigação de reparação de danos causados; (iv) perda de bens ou valores ilícitamente obtidos, e (v) proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público. A Companhia poderá ainda, em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção perpetradas por seus controladores, controladores, coligadas ou, no âmbito do respectivo contrato, consorciados, vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado, os quais, nesse caso poderiam afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de suas ações ordinárias.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa e/ou judicial, nas esferas cível e/ou penal, relacionados a atos que violem as leis aplicáveis, praticados contra a administração pública do Brasil ou do exterior, por administradores, funcionários ou terceiros que agem em interesse ou benefício da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais; (iii) proibição ou suspensão de atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; entre outras sanções e consequências. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de mercado.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Companhia pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de usuários, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a seus usuários, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Companhia também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, como parceiros de negócios ou seus usuários. Os danos à reputação da Companhia, sanções ou outras imposições legais também podem produzir efeitos adversos sobre seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, bem como a cotação de mercado de suas ações.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco de Limitações nos Seguros

A Companhia está sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados e pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Companhia está sujeita à ocorrência de eventos não segurados (tais como caso fortuito e força maior ou interrupção de certas atividades), ou de danos maiores do que os limites de cobertura previstos em suas apólices. Além disso, a quantificação da exposição de risco nas cláusulas existentes nas respectivas apólices pode ser inadequada ou insuficiente, podendo, inclusive, implicar em reembolso menor do que o esperado.

A Companhia também pode ser obrigada a realizar o pagamento de multas ou outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas suas apólices de seguro.

A Companhia não tem como garantir que conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, e, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis, ou que sejam contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares.

Em adição, a Companhia poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro. Caso quaisquer desses fatores venha a ocorrer, os negócios e resultados financeiros e operacionais da Companhia podem ser adversamente afetados. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

## Risco da Companhia não distribuir dividendos ou juros sobre o capital próprio

De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio, como nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. Adicionalmente, o lucro ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio.

Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Companhia informe à assembleia geral de acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

## Risco de Crises Sanitárias

Surtos de doenças transmissíveis em escala regional, nacional ou mesmo global podem prejudicar a capacidade da Companhia em conduzir suas atividades e em gerar resultados.

A ocorrência de surto de doenças transmissíveis pode impactar as atividades da Companhia, a demanda de clientes por unidades imobiliárias, o aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, o aumento das taxas de juros e a venda de unidades por preços, margens de lucro ou prazos fora do previsto pela Companhia, dentre outros fatores que estão fora do controle da Companhia. Assim, o alastramento de epidemias e surtos regionais ou globais poderá impactar adversamente as atividades da Companhia, seus resultados operacionais e financeiros e seus investidores.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco da ausência de Acionista Controlador ou Grupo de Controle

A Companhia não tem acionista controlador ou grupo de controle, o que pode deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos e disputas entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou de um grupo de controle.

A Companhia não tem como prever ou prevenir a eventual formação de alianças ou de acordos de votos entre acionistas, o que, em determinadas situações, poderia ter o mesmo efeito prático de haver um grupo de controle.

Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Companhia, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Companhia poderia ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes, ou suscetível à Ofertas Públicas de Aquisição (“OPA”), em especial as voluntárias voltadas para aquisição do controle.

A ausência de um acionista ou de grupo controlador pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações assembleares.

Além disso, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados.

Mudanças repentinas ou inesperadas na equipe de administradores, nas políticas empresariais ou no direcionamento estratégico da Companhia, ou uma tentativa de aquisição de controle, a formação de grupo de controle ou de um controlador efetivo, ou, ainda, qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos poderá afetar adversamente a Companhia, afetando sua reputação, aumentando volatilidade nas cotações de suas ações e reduzindo seus resultados financeiros.

## Risco de diluição da participação do investidor em ações da Companhia em caso de emissão de valores mobiliários

A Companhia pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios, incluindo no que se refere à aquisição de terrenos e construção dos empreendimentos e 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 de mercado de suas ações ordinárias.

Conseqüentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo e quando aplicável, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos em decorrência de novas ofertas ou aumentos de capital.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Companhia, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado à participação da Companhia em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) ou Parcerias para a Consecução de Empreendimentos

A participação da Companhia em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Companhia.

A Companhia investe atualmente e poderá investir no futuro em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras, inclusive mediante a prestação de garantias reais e fidejussórias para o pleno desenvolvimento de sociedades controladas. Os riscos inerentes às SPEs incluem potencial inadimplemento ou falência dos parceiros em suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros. Caso qualquer dos parceiros de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais, responder financeiramente enquanto garantidora de determinadas obrigações, ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do outro sócio, aumentando sua participação na SPE e, conseqüentemente, sua exposição aos riscos inerentes a tal SPE.

Ainda, de acordo com a legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo matérias fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Uma eventual condenação da Companhia em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente seu fluxo de caixa, sua situação financeira, sua imagem e seus resultados operacionais.

Vale destacar, que a Companhia já foi acionada judicialmente, e também condenada, em Incidentes de Desconsideração de Personalidade Jurídica, nos termos dos artigos 133 a 137 do Código de Processo Civil, o que poder implicar em sua responsabilização ao pagamento de obrigações de outras sociedades e parceiros, com os quais tenham desenvolvido atividades em conjunto.

Adicionalmente, a Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com seus atuais e futuros sócios nas SPEs ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Companhia poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, com a ocorrência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e seus parceiros, ou dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Companhia.

Risco relacionado à Regulamentação do Mercado de Capitais

A Companhia, como sociedade anônima de capital aberto com valores mobiliários admitidos à negociação, está sujeita à extensa regulamentação do mercado de capitais brasileiro, incluindo as regras específicas do Novo Mercado, segmento especial de listagem que estabelece práticas diferenciadas de governança corporativa, e à fiscalização de diversos órgãos reguladores, como a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Nesse sentido, a Companhia deve observar um conjunto abrangente de normas, incluindo: (i) divulgação de informações periódicas e eventuais; (ii) elaboração e divulgação de demonstrações financeiras; (iii) cumprimento de regras de governança corporativa; (iv) observância de normas sobre negociação com valores mobiliários de própria emissão; (v) atendimento a regras sobre relacionamento com investidores; e (vi) cumprimento de normas sobre assembleias gerais e outros atos societários.

O descumprimento das normas aplicáveis pode resultar em sanções administrativas, incluindo advertência, multa, suspensão do exercício do cargo de administrador, inabilitação temporária para o exercício de cargo de administrador ou de conselheiro fiscal, e suspensão da autorização ou registro para o exercício das atividades. Adicionalmente, a B3 pode aplicar medidas como advertência, multa, suspensão de negociação dos valores mobiliários ou cancelamento da listagem no Novo Mercado.

Além disso, o ambiente regulatório está em constante evolução, com a edição de novas normas e a alteração das existentes. A Companhia pode enfrentar custos adicionais para adequação a novas exigências regulamentares, bem como riscos decorrentes de interpretações divergentes sobre a aplicação das normas.

Nesse sentido, não há garantia de que a Companhia será capaz de cumprir integralmente todas as obrigações regulamentares aplicáveis ou que eventuais descumprimentos não resultarão em sanções que possam afetar materialmente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado à perda e/ou dificuldade de retenção dos Administradores da Companhia

A perda de membros da administração da Companhia e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

A capacidade da Companhia de manter posição competitiva e executar seu plano de negócios depende em larga escala dos serviços prestados pela sua administração. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro da Companhia estão diretamente relacionados à continuidade da sua capacidade de identificar e reter profissionais qualificados, de forma que a manutenção desses profissionais é essencial para o desenvolvimento das atividades da Companhia.

A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração e acompanhar seu ritmo de crescimento. A perda de qualquer dos membros da administração da Companhia ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode causar um efeito adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia. Além disso, a perda de profissionais qualificados pode ocasionar o uso da informação desenvolvida em empresas concorrentes, as quais poderão vir a oferecer produtos mais atrativos ou em condições melhores, de modo que a Companhia pode ter de incorrer custos operacionais adicionais ou reduzir sua margem de lucratividade.

Risco relacionado à utilização de mão de obra terceirizada pela Companhia.

A Companhia utiliza serviços de terceiros na construção para o desenvolvimento da totalidade dos seus empreendimentos imobiliários, havendo a possibilidade de contingências de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal, dentre outras. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, podendo a Companhia e suas subsidiárias figurarem como responsáveis principais ou solidárias em tais contingências.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

Em 31 de março de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham uma provisão para questões relativas às suas pendências judiciais trabalhistas no montante aproximado de R\$1.379 mil, sendo que aproximadamente 90% dos processos judiciais de natureza trabalhista em que a Companhia figurava como ré foram propostos por empregados de empresas terceirizadas, resultantes da prestação de serviços em obras da Companhia. Na hipótese de a Companhia vir a ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades poderão sofrer um efeito adverso.

Risco relacionado a atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Companhia, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados.

A Companhia adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia, por vezes, dependem de fatores que estão fora do controle da Companhia, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito adverso na imagem da Companhia e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente os negócios e operações da Companhia.

Além disso, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia presta as garantias conforme os prazos legais sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e a Companhia pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação. Por esse motivo, nestas hipóteses, o provisionamento de recursos da Companhia pode não ser suficiente para evitar efeitos adversos relevantes em sua condição financeira, reputacional e em seus resultados operacionais.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado à necessidade de mão de obra para construção dos empreendimentos e de indisponibilidade ou inadequação da força de trabalho qualificada.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Companhia.

A Companhia adota a política de utilizar principalmente mão de obra terceirizada na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão de suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de fornecedores terceiros recrutarem e manterem mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. Tal capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais a Gafisa atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação de projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e resultados operacionais.

Risco relacionado à elevação no preço dos insumos

A Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

A Companhia tem a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos diretamente com fornecedores, o que não a isenta do risco de elevações no preço de insumos, podendo ocorrer aumentos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, provocando, conseqüentemente, um aumento do custo de produção e uma diminuição na rentabilidade de seus empreendimentos. O risco desta situação é maior em commodities e materiais sujeitos a preços represados.

Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores. As principais matérias-primas que a Companhia utiliza na construção de seus empreendimentos, utilizando como método construtivo predominante a parede de concreto, incluem o concreto, aço, dentre outros.

A título de exemplo, o preço do aço é bastante influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que por sua vez também é altamente correlacionado ao câmbio Dólar/Real. Adicionalmente, além da Companhia estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, está, também, sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto final, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade, o que poderá impactar adversamente os resultados financeiros da Companhia.

O mercado em que a Companhia atua e seus negócios dependem dos serviços de fornecimento de materiais para expansão das suas atividades.

O atraso ou falta de pagamento pela Companhia, de seus fornecedores, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Companhia, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de potenciais distratos de unidades vendidas.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco decorrente da concessão de financiamento e crédito

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica em riscos decorrentes da concessão de financiamento, como o risco de inadimplência dos adquirentes de imóveis. Um elevado número de inadimplementos pelos adquirentes poderá impactar a situação financeira da Companhia.

A Resolução nº 4.676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite também contratar, diretamente com a Companhia, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pelo Banco. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real.

Além disso, a Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de crédito, por exemplo, a inadimplência, o risco de aumento nos custos de recursos captados e ausência da garantia real.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Companhia, a situação financeira e os resultados financeiros da Companhia podem ser adversamente afetados. Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Companhia tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Companhia não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que pode vir a ter um relevante efeito adverso nos resultados operacionais da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores, podendo a Companhia não conseguir repassar a seus clientes tais condições de remuneração, de modo que a Companhia pode vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Companhia e os financiamentos por ela concedidos poderá afetar adversamente o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco decorrente da falta disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, conseqüentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

Risco da deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis e distrato dos contratos.

A deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento pode acarretar distrato dos contratos.

O elevado número de distratos podem representar um risco à saúde financeira da Companhia. O efeito do distrato impacta diretamente o nível de receita e a geração futura de caixa da Companhia, uma vez que, além da perda do recebível, a Companhia tem a obrigatoriedade, por meio de decisões judiciais, de devolver ao comprador parcela substancial dos valores recebidos. Desta forma, a rentabilidade do negócio pode ser afetada de forma significativa, bem como a sua capacidade de geração de caixa.

No final de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, regulamentando dessa forma o distrato imobiliário. De acordo com a Lei, quando o cliente desistir da compra do imóvel, a incorporadora poderá reter até 50% do valor pago na compra do bem, se tiver patrimônio de afetação registrado na incorporação imobiliária. Para que o benefício de retenção pela incorporadora de até 50% (cinquenta por cento) do valor pago seja observado, além do patrimônio de afetação registrado, a incorporadora também deve adequar o quadro resumo de seus contratos padrão para o atendimento de alguns requisitos. Caso a Companhia não consiga observar tais requisitos e o volume de distratos aumente, os resultados da Companhia poderão ser impactados.

Ademais, a Companhia está sujeita a discussões judiciais relacionadas aos contratos firmados com os clientes, as quais podem resultar em decisões que imponham ônus ou gravames sobre unidades autônomas futuras. Tais decisões podem comprometer a comercialização dessas unidades, afetando negativamente a geração de receita e o fluxo de caixa da Companhia. No pior cenário, a impossibilidade de revenda dessas unidades poderá impactar os resultados operacionais e financeiros da Companhia, ampliando os efeitos adversos já mencionados decorrentes dos distratos contratuais.

Risco relacionado ao não cumprimento das condições e obrigações impostas para o Patrimônio de Afetação e o RET.

A Companhia não pode garantir que irá implementar, bem como manter vigente, o patrimônio de afetação em todos os seus empreendimentos, dado que a Lei 4.591 impõe uma série de obrigações a serem observadas pelo incorporador em relação ao Patrimônio de Afetação. A não instituição, ou ainda a descaracterização do Patrimônio de Afetação, podem resultar prejuízos aos clientes e aos negócios da Companhia, bem como poderão implicar no questionamento ou descaracterização do “RET”, regime especial facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 descrito abaixo no item (h) deste Formulário de Referência,



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco associado às atividades de compra e venda de imóveis, de incorporação imobiliária e de construção de empreendimentos imobiliários.

A Companhia dedica-se à compra e venda de imóveis, incorporação imobiliária e construção de empreendimentos imobiliários com foco no alto padrão nas regiões nobres das cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo. Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, taxa de juros e acesso ao crédito, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. Além de sofrer os efeitos dos fatores de risco geral acima informados, as atividades da Companhia podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, conseqüentemente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Companhia podem ser afetadas negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento;
- A Companhia pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Companhia;
- A Companhia pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Companhia está sujeita ao risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos e taxas incidentes (tais como débitos de IPTU, Foro, Laudêmio entre outros valores inerentes à propriedade) sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Companhia pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização de seus empreendimentos nas regiões onde a Companhia atua ou pode atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Companhia pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco da alta competitividade do setor imobiliário brasileiro

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O mercado imobiliário residencial no Brasil é altamente fragmentado e competitivo, em todos os seus segmentos de renda e na prestação de serviços de construção a terceiros, com poucas barreiras de entrada. Sem prejuízo da fragmentação do setor imobiliário, em todos os estados, especialmente na cidade de São Paulo, a Companhia e suas controladas enfrentam a concorrência dos principais participantes do mercado, como Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Even Construtora e Incorporadora S.A., Tegra Incorporadora, EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. e Helbor Empreendimentos S.A.

Os principais fatores competitivos incluem reputação, preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, atendimento às expectativas de entrega, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos.

Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários (incluindo as destacadas acima) concorrem com a Companhia na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se esta não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Companhia.

## Risco relacionado à alteração da extensa regulamentação a qual as atividades da Companhia estão sujeitas

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as atividades da Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação de edificações, zoneamento urbano, e proteção do meio ambiente, bem como de patrimônios históricos e culturais, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, competentes, que determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e de construção de empreendimentos, as quais podem afetar a viabilidade econômica de aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas e necessidade de obtenção de licenças, autorizações e alvarás adicionais, bem como por meio da imposição de regras adicionais através da edição de novas leis, regulamentos para proteção ao consumidor e restrições para construções/reformas em imóveis protegidos por quaisquer legislações aplicáveis. A Companhia está sujeita à obtenção de aprovações de várias autoridades governamentais para desenvolver as suas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

As operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, desenvolvida pela Companhia.

Ademais, as operações da Companhia podem estar sujeitas às regulamentações de proteção de patrimônios históricos e culturais nos âmbitos federais, estaduais e municipais. Quando aplicáveis, tais regulamentações ensejam a necessidade de obtenção de aprovação e anuência prévia para quaisquer atividades a serem realizadas nas propriedades. Em casos mais graves, a existência de regulamentações protetivas sobre os empreendimentos da Companhia pode impossibilitar a continuidade de suas operações.

A Companhia não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Companhia a encargos mais onerosos no futuro. A Companhia também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Companhia podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado ao aumento de restrições no âmbito das leis que regem o setor imobiliário brasileiro

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

Historicamente, o Governo Federal aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação com certa frequência. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda a prazo da Companhia estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que da Companhia não puder alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Companhia podem vir a aumentar o preço final a seus clientes, reduzindo a demanda por empreendimentos da Companhia e/ou afetando suas margens.

A Companhia e controladas atualmente apuram o imposto de renda (“IRPJ”) e contribuição social (“CSLL”) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (“RET”), conforme detalhado abaixo:

**Lucro real:** Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15,00%, acrescida do adicional de 10,00% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9,00% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30,00% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

**Lucro presumido:** Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8,00% e 12,00%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15,00% mais adicional de 10,00% para lucros superiores ao equivalente de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta mil reais) anuais para IRPJ, e 9,00% para CSLL).

**Regime especial de tributação (RET):** Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4,00% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS. Este Regime Especial de Tributação - RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Companhia e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado às modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

As modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil podem afetar os resultados das operações da Companhia de forma relevante;

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (“IFRS”), emitidas pelo International Accounting Standard Board (“IASB”).

As demonstrações financeiras da Companhia são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

As informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2025, bem como as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro IFRS emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). A respeito desta divergência, há ênfase nos relatórios aplicáveis dos auditores independentes, conforme descrito no item 2.3(b) deste Formulário de Referência.

O CPC emite pronunciamentos, interpretações e orientações com o objetivo de alinhar as práticas contábeis adotadas no Brasil ao IFRS, e continuará emitindo tais normas contábeis a fim de convergir os novos pronunciamentos emitidos pelo IASB.

Não há como garantir que modificações contábeis futuras não irão afetar de maneira significativa as demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais consolidadas da Companhia, tanto retroativa como prospectivamente, podendo afetar adversamente a comparação das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia de exercícios/períodos futuros com as demonstrações financeiras e informações trimestrais apresentadas atualmente e o cumprimento de covenants financeiros.

Risco de desapropriação dos imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Companhia, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, bem como tal pagamento pode demorar a ser efetivado, como usualmente ocorre em casos dessa natureza por morosidade dos entes públicos envolvidos.

Risco relacionado à responsabilização da Companhia por impactos em sua força de trabalho

A Companhia pode ser responsabilizada por impactos em sua força de trabalho, no entorno dos empreendimentos e na população como um todo devido a acidentes relacionados às suas construções.

As operações da Companhia apresentam riscos que potencialmente podem levar a acidentes, como desmoronamentos, queda de equipamentos, má operação de ferramentas, entre outros. Tais acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores, e, muitas vezes, pode afetar diretamente a mão de obra própria da Companhia ou de terceirizados.

Além disso, uma vez que as operações da Companhia se concentram em áreas urbanas, a comunidade que se localiza no entorno dos empreendimentos ou qualquer pessoa que transite próximo a eles também pode vir a ser afetada de alguma maneira. Qualquer incidente que ocorra nas instalações ou nas imediações da Companhia pode resultar em consequências consideráveis, tais como danos permanentes, perdas humanas, responsabilidade em processos nas esferas cível e criminal, entre outras.

Eventos como esses também podem resultar em danos à reputação, financeiros e operacionais para a Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco relacionado ao gerenciamento adequado dos riscos sociais da Companhia

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 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 perigoso, 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.

## Risco relacionado ao descumprimento da extensa regulamentação socioambiental à qual a Companhia está sujeita

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de descumprimento, pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e/ou penais e/ou em danos civis e reputacionais. Adicionalmente, alterações na legislação e regulamentação ambientais vigentes, ou a instituição de novas regulamentações, poderão afetar adversamente a Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas pelas autoridades competentes. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Companhia e resultados estimados.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos da Companhia, em implantação ou já comercializados, são de responsabilidade direta ou indireta da Companhia e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Nesse sentido, a Companhia pode vir a ser responsabilizada por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Companhia, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades, nos resultados operacionais e na situação financeira da Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco relacionado às condições climáticas adversas

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia.

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas, como a ocorrência de chuvas, alagamentos, geadas, vendavais, raios, granizo ou outros eventos climáticos e ambientais, podem causar danos aos negócios e aos negócios da Companhia, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Além disso, a ocorrência de chuvas e ventos de alta intensidade, podem impactar fortemente nos resultados do empreendimento, uma vez que a maior parte das atividades são realizadas a céu aberto, o que pode gerar atrasos nas obras, aumento e custos, perdas e/ou atraso em serviços já realizados, danos e acidentes nas instalações dos canteiros.

## Risco relacionado a acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países vizinhos, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de ações e demais valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. Como exemplos destes acontecimentos podemos mencionar guerras, crises humanitárias, eleições, políticas protecionistas ou adoção de incentivos econômicos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado das ações e demais valores mobiliários de companhias brasileiras, ademais, podem dificultar ou impedir totalmente o acesso da Companhia aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia, principalmente por conta de a Companhia ter parte relevante de suas ações em circulação detidas por estrangeiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Com relação a fatos macroeconômicos relevantes que podem impactar o negócio da Companhia, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais.

O conflito na Ucrânia e no Oriente Médio e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial, como (a) distorções nos créditos e no mercado de capitais; (b) volatilidade significativa nos preços das commodities; (c) aumento dos custos de recursos (como energia, gás natural e carvão) para a operação da Companhia; (d) potencial valorização do dólar dos EUA; (e) aumento das taxas de juros e da inflação, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços da energia, do petróleo e de outras commodities (f) crescimento global mais baixo ou negativo e (g) impacto na cadeia de suprimento.

A prévia junção da Criméia à Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subseqüentes intervenções militares na Ucrânia levaram à imposição de sanções e outras penalidades pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Belarus, a Região de Criméia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento da Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication ("SWIFT"). Potenciais propostas e/ou ameaças de sanções e penalidades adicionais estão sendo discutidas.

Em 7 de outubro de 2023, militantes do Hamas se infiltraram na fronteira sul de Israel a partir da Faixa de Gaza e realizaram uma série de ataques terroristas contra alvos civis e militares. Depois disso, o Hamas lançou extensos ataques com foguetes contra a população israelense e centros industriais localizados ao longo da fronteira israelense com a Faixa de Gaza. Logo após o ataque, o gabinete de segurança de Israel declarou guerra contra o Hamas. A intensidade e a duração da atual guerra de Israel contra o Hamas são difíceis de prever, assim como as implicações econômicas dessa guerra nos negócios e operações da Companhia, bem como na instabilidade geopolítica global. De acordo com o Banco Mundial, um conflito prolongado no Oriente e uma escalada do conflito na região poderiam desencadear interrupções substanciais no fornecimento de petróleo e outros tipos de energia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

## Risco relacionado às condições climáticas adversas

Os conflitos em questão, bem como demais conflitos similares, poderiam afetar negativamente a economia global e os mercados financeiros e levar a maior instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais, e, ainda, podem impactar a cadeia de suprimentos na qual a Companhia está envolvida, podendo gerar atrasos, impedir ou atrasar entregas ou afetar a capacidade da Companhia de adquirir produtos e/ou impor custos adicionais aos produtos necessários para a prestação de serviços da Companhia, o que pode reduzir a capacidade da Companhia de exercer suas atividades e afetar adversamente seus negócios, resultados das operações e condições financeiras.

Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação de nossos valores mobiliários de emissão da Companhia, afetando a liquidez e cotação, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro.

## Risco relacionado à inflação no Brasil

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso no mercado de capitais brasileiro e nas atividades da Companhia.

O Brasil teve, no passado, taxas de inflação bastante elevadas, que foram reduzidas com a implementação do Plano Real em 1994. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação no Brasil foram de 5,45% em 2022, -3,18% em 2023 e 6,54% em 2024. De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPC-A"), as taxas de inflação de preços no Brasil foram de 5,78% em 2022, 4,62% em 2023 e 4,83% em 2024. Em maio de 2025, o acumulado de 12 meses do IPC-A era de 5,32%.

Caso as taxas de inflação venham a sofrer elevação, uma eventual política anti-inflacionária adotada pelo Governo Federal pode vir a resultar em desaceleração no nível de atividade econômica e redução do poder aquisitivo da população, o que resultaria na diminuição da demanda dos produtos da Companhia e na redução das vendas líquidas. Uma elevação na taxa de inflação pode, ademais, aumentar alguns dos custos e despesas da Companhia, que talvez não consiga repassá-los aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir suas margens de lucro e o seu lucro líquido.

Além disso, um aumento da taxa de inflação pode gerar uma elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor. A elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinanciar seu endividamento. Tendo em vista a relação indireta da inflação com os resultados da Companhia, o qual depende de diversas outras variáveis, não é possível quantificar os impactos esperados na Companhia em caso de alteração das taxas de inflação.

## Risco relacionado à flutuação da taxa de juros no Brasil

Flutuações da taxa de juros poderão aumentar o custo das dívidas da Companhia ocasionando efeitos adversos sobre seus negócios e sobre o preço de suas ações.

O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, dentre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024, o endividamento da Companhia era denominado em reais e sujeito às taxas de juros flutuantes do Brasil, como TR (Taxa Referencial) e CDI (Certificado de Depósito Bancário). A Companhia não detém instrumentos financeiros de proteção (hedge), para contratos selecionados, em função de seu endividamento atual. Dessa forma, qualquer aumento da TR ou CDI pode ter um efeito adverso nas despesas financeiras e resultado líquido da Companhia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado à influência significativa exercida pelo Governo Federal sobre a economia brasileira

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e a política brasileira, pode vir a causar um efeito adverso relevante nas atividades, nos resultados operacionais e mesmo no preço das ações da Companhia.

A economia brasileira é caracterizada por intervenções do Governo Federal e, também, pela ocorrência de ciclos econômicos instáveis. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. Como exemplo, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram o aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações de emissão da Companhia podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Movimentos de taxas de câmbio;
- Taxas de políticas de controle;
- Expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida por taxas de crescimento do Produto Interno Bruto;
- Inflação;
- Política fiscal;
- Outros acontecimentos econômicos, políticos, diplomáticos e sociais, que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem;
- Taxas de juros;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e
- Instabilidade social e política.

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

A economia brasileira também é afetada pela conjuntura econômica e condições de mercados internacionais em geral, especialmente pela conjuntura econômica e condições de mercado existentes nos Estados Unidos. Os preços das ações na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado à volatilidade e a liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro

A relativa volatilidade e a liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro podem afetar negativamente a liquidez e o valor de mercado de ações da Companhia, inclusive limitando substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.

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

Embora quaisquer das ações de uma empresa listada possam ser negociadas na B3, na maioria dos casos nem todas as ações listadas estão efetivamente disponíveis para negociação pública, sendo uma parte detida por pequenos grupos de investidores, por instituições governamentais ou por um único acionista principal. Além disso, a eventual falta de liquidez no mercado de capitais pode limitar substancialmente a capacidade do investidor de vender as ações na ocasião em que gostaria e pelo preço desejado, o que poderia acarretar impacto negativo sobre o valor de mercado desses valores mobiliários.

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, o que poderá afetar os negócios e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação de ações de sua emissão.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias 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. O desenvolvimento de casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o preço de negociação das ações de sua emissão. Não podemos prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro. Também não se 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 novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. Não podemos prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

Qualquer desvalorização adicional da classificação de crédito do Brasil pode afetar adversamente o preço das ações de emissão da Companhia.

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, em consequência, o preço de negociação de valores mobiliários e rendimentos necessários na emissão futura de dívidas nos mercados de capitais. Agências de rating avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de alterações em qualquer um desses fatores.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Risco relacionado à volatilidade e a liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro

O Brasil possui atualmente classificação de crédito soberana abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de classificação de risco — Moody's, Fitch Ratings e Standard & Poor's. Em outubro de 2024, a Moody's elevou o rating do Brasil de 'Ba2' para 'Ba1', com perspectiva positiva, enquanto a Fitch Ratings e a Standard & Poor's mantêm o rating soberano do Brasil em 'BB', com perspectiva estável.

Historicamente, as classificações de crédito soberano do Brasil têm oscilado em função de fatores como desempenho econômico, situação fiscal, ambiente político e cenário externo. Não é possível garantir que eventuais deteriorações do cenário fiscal, aumento das incertezas políticas, instabilidades macroeconômicas ou crises externas não resultarão em revisões negativas dessas classificações.

Qualquer novo rebaixamento do rating soberano do Brasil ou alteração negativa na perspectiva atribuída pelas agências de classificação poderá aumentar a percepção de risco do país perante investidores nacionais e internacionais, elevar o custo de captação de recursos da Companhia, limitar o acesso a mercados de capitais e afetar adversamente o preço de negociação das ações de sua emissão.

(b) Riscos relacionados à Oferta, às Ações e aos Bônus de Subscrição

A relativa volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações e os bônus de subscrição pelo preço e na ocasião que desejam.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e, com frequência, mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. Além disso, o mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado em poucas e grandes companhias abertas, as quais respondem por um alto volume das negociações do mercado secundário da B3.

A Companhia não pode garantir que um mercado secundário líquido e ativo das ações e dos bônus de subscrição de sua emissão irá se desenvolver e, caso se desenvolva, que este mercado permanecerá líquido e ativo, o que pode limitar consideravelmente a capacidade dos titulares das ações e dos bônus de subscrição da Companhia de vendê-los pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização.

Adicionalmente, o preço de mercado das ações e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados no Formulário de Referência da Companhia, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia, o que pode vir a afetar adversamente o preço das ações e dos bônus de subscrição de sua emissão. A Companhia não pode assegurar a liquidez de suas ações e bônus de subscrição. A volatilidade e falta de liquidez das ações e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia poderão limitar a capacidade dos investidores de vendê-los pelo preço e na ocasião desejados.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

A participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária aos Acionistas.

Será aceita a participação de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais), não será permitida a colocação de Ações junto a Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, exceto nas hipóteses previstas neste Memorando.

A participação de Investidores Profissionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias e dos bônus de subscrição de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas.

Os investidores que adquirirem Ações no âmbito da Oferta poderão sofrer uma diluição imediata no valor contábil de suas ações após a Oferta, bem como os Acionistas que optarem por não participar da Oferta ou exercerem sua Prioridade de Subscrição subscrevendo quantidade de Ações da Oferta inferior ao seu respectivo Limite de Subscrição Proporcional sofrerão diluição societária.

O Preço por Ação poderá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Em tal hipótese, o valor patrimonial por ação, ou seja, o valor de investimento em nossas ações ordinárias será reduzido imediatamente, resultado da diluição patrimonial imediata e substancial do valor patrimonial do investimento em nossa Companhia.

Adicionalmente, os Acionistas sofrerão diluição societária em caso de não participação na Oferta ou de subscrição em valor inferior à proporção de suas participações acionárias, isto é, em valor inferior ao Limite de Subscrição Proporcional.

Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção “Diluição”, na página 40 deste Memorando.

No caso de a Companhia vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio de novas emissões de valores mobiliários, incluindo ações de sua emissão ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de sua emissão, poderá haver uma diluição da participação de seus acionistas.

A Companhia pode ter que captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos por meio de distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos seus acionistas, o que pode resultar na diluição da participação dos referidos acionistas no capital social da Companhia, caso, por quaisquer motivos, não participem de oferta prioritária, ocasionando a imediata diluição no valor patrimonial de seu investimento.

Adicionalmente, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas (ou os membros do Conselho de Administração, se houver capital autorizado previsto no Estatuto Social), tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social.

Ademais, considerando que parte dos administradores também é acionista da Companhia, o risco evidenciado acima é agravado na medida em que os termos de tais captações, incluindo seus efeitos de diluição, poderão ser negociados considerando os interesses desses administradores enquanto acionistas da Companhia, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) no âmbito da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, caso as Ações (sem considerar as Ações Adicionais) não sejam subscritas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas, e os valores eventualmente depositados serão integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada) eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o investidor realize negociações cuja liquidação dependeria da entrega de ações ordinárias emitidas no âmbito da Oferta e a Oferta não se concretize, o investidor poderá ser negativamente afetado.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia podem afetar adversamente a economia brasileira, 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. Adicionalmente, a globalização dos mercados de valores mobiliários aumentou a vulnerabilidade dos países a eventos adversos, tais quais oscilações econômicas e recessões.

Potenciais crises, nos Estados Unidos, União Europeia e China, ou nos países 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 de emissão da Companhia, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive das ações de emissão da Companhia. Adicionalmente, o risco de default de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados.

Com relação a fatos macroeconômicos relevantes que podem impactar o negócio da Companhia, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais.

O conflito na Ucrânia e no Oriente Médio e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial, como (a) distorções nos créditos e no mercado de capitais; (b) volatilidade significativa nos preços das commodities; (c) aumento dos custos de recursos (como energia, gás natural e carvão) para a operação da Companhia; (d) potencial valorização do dólar dos EUA; (e) aumento das taxas de juros e da inflação, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços da energia, do petróleo e de outras commodities (f) crescimento global mais baixo ou negativo e (g) impacto na cadeia de suprimento.

A prévia junção da Criméia à Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subseqüentes intervenções militares na Ucrânia levaram à imposição de sanções e outras penalidades pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Belarus, a Região de Criméia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento da Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication ("SWIFT"). Potenciais propostas e/ou ameaças de sanções e penalidades adicionais estão sendo discutidas.

Em 7 de outubro de 2023, militantes do Hamas se infiltraram na fronteira sul de Israel a partir da Faixa de Gaza e realizaram uma série de ataques terroristas contra alvos civis e militares. Depois disso, o Hamas lançou extensos ataques com foguetes contra a população israelense e centros industriais localizados ao longo da fronteira israelense com a Faixa de Gaza. Logo após o ataque, o gabinete de segurança de Israel declarou guerra contra o Hamas. A intensidade e a duração da atual guerra de Israel contra o Hamas são difíceis de prever, assim como as implicações econômicas dessa guerra nos negócios e operações da Companhia, bem como na instabilidade geopolítica global. Adicionalmente, no dia 13 de junho de 2025, Israel lançou ataques militares contra o território do Irã, que respondeu com ataques ao território de Israel. Os Estados Unidos realizaram um ataque aéreo ao Irã em 21 de junho de 2025. Embora haja um cessar fogo em vigor, não é possível prever os próximos acontecimentos e a duração deste conflito. De acordo com o Banco Mundial, um conflito prolongado no Oriente e uma escalada do conflito na região poderiam desencadear interrupções substanciais no fornecimento de petróleo e outros tipos de energia.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Os conflitos em questão, bem como demais conflitos similares, poderiam afetar negativamente a economia global e os mercados financeiros e levar a maior instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais, e, ainda, podem impactar a cadeia de suprimentos na qual a Companhia está envolvida, podendo gerar atrasos, impedir ou atrasar entregas ou afetar a capacidade da Companhia de adquirir produtos e/ou impor custos adicionais aos produtos necessários para a prestação de serviços da Companhia, o que pode reduzir a capacidade da Companhia de exercer suas atividades e afetar adversamente seus negócios, resultados das operações e condições financeiras.

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

Caso a totalidade dos Acionistas exerça a sua prioridade para a subscrição das Ações no âmbito da Oferta Prioritária (considerando as Ações Adicionais), a totalidade das Ações ofertadas no âmbito da Oferta (considerando as Ações Adicionais) será destinada exclusivamente à Oferta Prioritária, de forma que a quantidade de Ações ofertadas na Oferta Institucional poderá vir a ser reduzida ou ser igual a zero.

De forma a dar cumprimento ao disposto no artigo 53 da Resolução CVM 160 e assegurar a participação dos Acionistas, até a totalidade das Ações ofertadas no âmbito da Oferta (considerando as Ações Adicionais) será distribuída e destinada prioritariamente à colocação junto aos Acionistas que venham a realizar solicitações de reserva mediante o preenchimento de Pedido de Subscrição Prioritária no Período de Subscrição Prioritária, no âmbito da Oferta Prioritária. Dessa forma, caso a totalidade dos Acionistas exerça a sua prioridade para a subscrição das Ações no âmbito da Oferta Prioritária (considerando as Ações Adicionais), a totalidade das Ações ofertadas no âmbito da Oferta (considerando as Ações Adicionais) será destinada exclusivamente à Oferta Prioritária, de forma que a quantidade de Ações ofertadas no âmbito da Oferta Institucional poderá vir a ser substancialmente reduzida ou ser igual a zero.

Os acionistas da Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o estatuto social da Companhia, é obrigatório o pagamento aos acionistas de, no mínimo, 25% do seu lucro líquido anual, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como a Companhia, 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. Se isso acontecer, os titulares das ações ordinárias de emissão da Companhia poderão 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 atual poderão ser revistas, considerando as discussões e projetos sobre reformas tributárias no Brasil. Dessa forma, tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas a título de participação nos resultados.

Não haverá procedimento de estabilização do preço das ações de emissão da Companhia após a realização da Oferta e, conseqüentemente, o preço das ações de emissão da Companhia no mercado da B3 pode flutuar significativamente após a colocação das Ações (considerando as Ações Adicionais).

A Oferta não contempla a contratação e a realização de esforços de estabilização de preço. Em decorrência da realização da Oferta, principalmente nos primeiros dias que se seguirão à Data de Liquidação e no curto prazo poderá ocorrer uma flutuação significativa do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Tal flutuação não poderá ser, por qualquer forma, controlada ou contida por esforços de estabilização, o que poderá causar um impacto significativo para os investidores em geral.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge pode influenciar a demanda e o preço das Ações.

O Coordenador Líder e sociedades de seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos para proteção (hedge), tendo Ações como referência (incluindo operações de total return swap) contratadas com terceiros, além de outras operações permitidas pelo artigo 54 da Resolução CVM 160, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas, desde que tais terceiros (i) não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no §2º do artigo 54 da Resolução CVM 160.

A realização de tais operações pode constituir uma parcela significativa da Oferta e pode influenciar a demanda e, conseqüentemente, o preço das Ações.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

Eventuais matérias veiculadas na mídia sobre a Oferta, a Companhia e/ou o Coordenador Líder poderão gerar questionamentos por parte da CVM, ANBIMA, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

Até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações sobre a Oferta, a Companhia e/ou o Coordenador Líder, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Memorandos e/ou do Formulário de Referência. A Companhia e/ou o Coordenador Líder não poderão comentar tais matérias.

Caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia sem que tenham sido fornecidas pela Companhia e/ou pelo Coordenador Líder ou que não tenham contado com a revisão da Companhia e/ou do Coordenador Líder ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a ANBIMA, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá, a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

Eventuais suspensões podem ensejar no cancelamento da Oferta, fazendo com que todas as intenções de investimento sejam canceladas, o que acarretaria eventual devolução dos valores depositados por investidores que tenham efetuado o pagamento, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

A Companhia arcará com as comissões e as despesas relacionadas à Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma.

Por meio do Contrato de Colocação, a Companhia arcará com o pagamento de certas comissões e despesas relacionadas à Oferta. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e, por consequência, os valores creditados ao seu patrimônio líquido e poderá impactar negativamente seus resultados no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para mais informações sobre os custos e despesas incorridos pela Companhia com a Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 19 deste Memorando.

Os Bônus de Subscrição são de natureza especulativa.

Os Bônus de Subscrição não conferem nenhum direito atribuído aos acionistas titulares de ações ordinárias, como direitos de voto e proventos, mas representam apenas o direito de subscrever ações ordinárias pelo Preço de Exercício Unitário dos Bônus de Subscrição no Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição. Além disso, o valor de mercado dos Bônus de Subscrição, se houver, será incerto. Não há garantia de que o preço de mercado das ações ordinárias da Companhia será igual ou superior ao Preço de Exercício Unitário dos Bônus de Subscrição dos Bônus de Subscrição e, conseqüentemente, se será vantajoso para os detentores dos Bônus de Subscrição exercê-los.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito.

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado aos aspectos legais aplicáveis e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Companhia e à Oferta, com base em operações de mercado similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Companhia e/ou riscos aos quais o investimento nas Ações da Companhia está sujeito, sendo que poderão existir pontos desconhecidos, não compreendidos e/ou não analisados que impactem negativamente a Companhia e, conseqüentemente, o investimento nas Ações da Companhia.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos não identificados no âmbito da auditoria legal, o que pode ocasionar prejuízos aos Investidores das Ações. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica da presente Oferta, a Companhia poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores nas Ações.



# FATORES DE RISCO DA COMPANHIA

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação da COVID-19, pode provocar efeitos adversos financeiros e operacionais na Companhia.

A ocorrência de surtos de doenças transmissíveis, epidemias, pandemias ou outras crises sanitárias no Brasil e/ou no mundo pode provocar efeitos adversos relevantes sobre as atividades, operações, resultados financeiros e cadeia de fornecimento da Companhia. Situações dessa natureza podem demandar a adoção de políticas públicas que restrinjam a circulação de pessoas e o contato social, afetem o comportamento de consumidores, clientes e fornecedores, ou ainda gerem indisponibilidade de mão de obra, paralisação de atividades ou interrupção de cadeias produtivas.

Como exemplo recente, destaca-se a pandemia de COVID-19, declarada em 2020 pela Organização Mundial da Saúde (OMS), que resultou em volatilidade nos mercados globais, incertezas macroeconômicas e impactos relevantes em diversos setores da economia mundial. Embora a Companhia tenha conseguido manter a continuidade de suas operações, os efeitos da pandemia evidenciaram a exposição da Companhia a riscos decorrentes de crises sanitárias, especialmente considerando a essencialidade dos serviços por ela prestados.

Não é possível prever a ocorrência de novos surtos de doenças ou crises sanitárias, tampouco seus desdobramentos. Situações dessa natureza poderão afetar adversamente os negócios, a reputação, a situação financeira, os resultados operacionais e a capacidade de prestação de serviços da Companhia, além de potencialmente agravar outros riscos descritos no Formulário de Referência da Companhia.



## Q&A

### 1) O que é um follow on?

R: O follow on é uma oferta subsequente de ações, operação na qual uma empresa que já tem ações negociadas na bolsa (já fez uma oferta pública inicial de ações) emite mais ações para serem vendidas ao público investidor. A emissão adicional de ações visa levantar mais recursos financeiros no mercado de capitais pela Companhia. Por se tratar de uma oferta exclusivamente primária, a totalidade dos recursos líquidos provenientes da Oferta será destinada para fortalecer a estrutura de capital da Companhia, reforçando o seu caixa para fazer frente às necessidades de capital de giro e o custeio de investimentos. A Oferta será realizada exclusivamente na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação da Planner Corretora de Valores S.A. (“Coordenador Líder”), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, em conformidade com os procedimentos da Resolução CVM 160, do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, atualmente em vigor, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, e demais disposições legais aplicáveis, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3, emitido em 24 de fevereiro de 2025.

### 2) Quais são os direitos, vantagens e restrições das Ações?

R: As Ações (considerando as Ações Adicionais) conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data. As Ações (considerando as Ações Adicionais) darão, ainda, aos seus titulares, o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da data da divulgação do fato relevante informando acerca da fixação do Preço por Ação, nos termos previstos no Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “12. Capital Social e Valores Mobiliários” do formulário de referência da Companhia, elaborado nos termos do Anexo C da Resolução da CVM nº 80, 29 de março de 2022 (“Formulário de Referência”).

### 3) Quais são os direitos, vantagens e restrições dos Bônus de Subscrição?

R: Cada Bônus de Subscrição (i) representa o direito irrevogável e irretroatável do beneficiário relativamente à subscrição de 1 (uma) ação ordinária de emissão da Companhia pelo Preço de Exercício Unitário dos Bônus de Subscrição, caso efetivamente exercido durante o Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição; (ii) poderá ser exercido mediante o envio de notificação do beneficiário à Companhia ou ao seu Agente de Custódia durante o Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição, conforme o caso; observado que, findo o Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição, os Bônus de Subscrição que não forem exercidos serão extintos de pleno direito; (iii) terá forma escritural; e (iv) poderá ser negociado individualmente até três Dias Úteis antes da data de encerramento de seu Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição. Os procedimentos para o exercício do Bônus de Subscrição serão oportunamente informados por meio de aviso aos titulares de Bônus de Subscrição.

As ações ordinárias subscritas por força do exercício dos Bônus de Subscrição conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos demais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se destacam o direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da data de exercício do Bônus de Subscrição.



## Q&A

### 4) Qual é o preço e prazo de exercício dos Bônus de Subscrição?

R: A atribuição do Bônus de Subscrição está condicionada à conclusão satisfatória da Oferta, a ser verificada mediante a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160. Mediante o cumprimento de tal condição, cada Bônus de Subscrição dará direito indivisível ao investidor de subscrever 1 (uma) nova ação ordinária, nominativa e sem valor nominal, de emissão da Companhia, pelo Preço de Exercício Unitário dos Bônus de Subscrição (conforme definido abaixo).

O exercício do Bônus de Subscrição ocorrerá dentro do período de 5 (cinco) anos contados de sua emissão (“Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição”).

A integralização das ações ordinárias subscritas em razão do exercício dos Bônus de Subscrição será à vista, na data em que for exercido pelo seu titular dentro do Prazo de Exercício dos Bônus de Subscrição, no valor correspondente à R\$20,00 (vinte reais) ou, caso a Companhia realize futuro aumento de capital a preço inferior ao estabelecido nesta emissão, o detentor dos Bônus de Subscrição poderá subscrever ações ordinárias considerando tal preço, desde que durante o período de preferência ou prioridade, conforme o caso, no referido aumento (“Preço de Exercício Unitário dos Bônus de Subscrição”).

### 5) Qual é o público-alvo da Oferta?

R: O público-alvo da Oferta consistirá exclusivamente: (i) de Acionistas (conforme definido abaixo) no âmbito da Oferta Prioritária (conforme definido abaixo); e, após o atendimento da Oferta Prioritária; (ii) de investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Profissionais”).

### 6) Será concedido Direito de Preferência? Será concedido Direito de Prioridade? É possível negociar o Direito de Prioridade?

R: A emissão das Ações (considerando as Ações Adicionais) e dos Bônus de Subscrição (considerando os Bônus de Subscrição Adicionais) pela Companhia em decorrência da Oferta será realizada com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º, parágrafo único, do Estatuto Social da Companhia.

No âmbito da Oferta e de forma a assegurar a participação dos Acionistas na Oferta, conforme disposto no artigo 53 da Resolução CVM 160, será concedida aos Acionistas a prioridade para subscrição de até a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais) (“Prioridade de Subscrição”), observado o limite da proporção de suas participações no capital social da Companhia (“Oferta Prioritária”), nos termos do procedimento descritos abaixo (“Direito de Prioridade”).

Será permitido aos Acionistas cederem, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Prioridade a outros Acionistas, total ou parcialmente, observados os procedimentos operacionais descritos no Fato Relevante da Oferta. O Direito de Prioridade não será negociado na B3.

As Ações (considerando as Ações Adicionais) que não forem subscritas por Acionistas na Oferta Prioritária serão destinadas exclusivamente aos Investidores Profissionais (“Oferta Institucional”).



## Q&A

### 7) Sou Acionista da Gafisa, como posso exercer o Direito de Prioridade?

R: No contexto da Oferta, a totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais) será distribuída e destinada prioritariamente à colocação pública junto aos Acionistas que realizarem solicitações de subscrição mediante o preenchimento de formulário específico (“Pedido de Subscrição Prioritária”), junto a um agente de custódia detentor de autorização de acesso para custódia de ativos no ambiente da B3, devidamente habilitado para atuar no exercício de direito de prioridade no âmbito de ofertas públicas de ações, nos termos do Manual da Câmara B3 (“Agente de Custódia”), durante o período compreendido entre 08 de julho de 2025, inclusive, e 16 de julho de 2025, inclusive (“Período de Subscrição Prioritária”).

De forma a assegurar a participação dos atuais acionistas da Companhia na Oferta Prioritária, tomar-se-á como base a participação acionária dos respectivos Acionistas verificada nas posições em custódia (i) ao final do dia 04 de julho de 2025, após o fechamento do mercado (“Primeira Data de Corte” e “Acionistas”, respectivamente), (a) na Central Depositária de Ativos da B3 (“Central Depositária”), e (b) no Itaú Unibanco S/A, instituição responsável pela escrituração das ações ordinárias de emissão da Companhia (“Escriturador”); e (ii) ao final do dia 15 de julho de 2025, após o fechamento do mercado (“Segunda Data de Corte”), (a) na Central Depositária, e (b) no Escriturador. A Oferta Prioritária será alocada aos Acionistas, sendo que seu Limite de Subscrição Proporcional (conforme definido abaixo) será calculado em função da quantidade de ações detidas pelos Acionistas na Segunda Data de Corte, desconsiderando-se as ações ordinárias de emissão da Companhia eventualmente mantidas em tesouraria.

Cada Acionista, desde que assim seja evidenciado na Primeira Data de Corte, terá o direito de subscrever (i) no mínimo, até 0,200327 Ações para cada ação ordinária de emissão da Companhia de sua titularidade na Segunda Data de Corte, sem considerar a colocação das Ações Adicionais; e (ii) no máximo, até 0,801308 Ações para cada ação ordinária de emissão da Companhia de sua titularidade na Segunda Data de Corte, considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais (“Limite de Subscrição Proporcional”). Para fins da Oferta, o Limite de Subscrição Proporcional foi calculado desconsiderando eventuais frações de ações atribuídas aos Acionistas em razão da implementação do grupamento de ações da Companhia conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2025 e implementado em 16 de junho de 2025. Caso a relação resulte em fração de ação, o Limite de Subscrição Proporcional será limitado ao número inteiro apurado, sem arredondamento, desconsiderando-se eventuais frações adicionais de Ações e desconsiderando-se as ações ordinárias de emissão da Companhia eventualmente mantidas em tesouraria. Adicionalmente, tendo em vista que o efetivo Limite de Subscrição Proporcional a ser considerado para cada Acionista estará sujeito à definição da quantidade de Ações Adicionais a ser efetivamente colocada no âmbito da Oferta, se for o caso, ressalta-se que o valor máximo indicado no item (ii) acima considera a colocação da totalidade das Ações Adicionais, sendo certo que o efetivo Limite de Subscrição Proporcional será: (a) em caso de não colocação das Ações Adicionais, equivalente ao indicado no item (i) acima; ou (b) em caso de colocação parcial das Ações Adicionais, superior ao indicado no item (i) acima, mas inferior ao indicado no item (ii) acima. Caso haja qualquer dúvida, os Acionistas poderão obter esclarecimentos junto ao Coordenador Líder, por meio do site <https://www.planner.com.br/>.

No âmbito da Oferta Prioritária, não há quantidade mínima de Ações a ser subscrita pelos Acionistas, estando a quantidade máxima sujeita ao respectivo Limite de Subscrição Proporcional. Será assegurado o atendimento integral e prioritário da totalidade dos Pedidos de Subscrição Prioritária até o Limite de Subscrição Proporcional de cada Acionista e, portanto, não será realizado rateio de Ações no âmbito da Oferta Prioritária.

Os Acionistas que desejarem exercer o Direito de Prioridade e participar da Oferta Prioritária estarão sujeitos às normas e procedimentos internos dos respectivos Agentes de Custódia, custodiantes, representantes de investidores não residentes e da B3, em especial às regras e normas aplicáveis à Central Depositária, não tendo a Companhia, nem o Coordenador Líder, nem a B3 responsabilidade por quaisquer perdas, demandas, prejuízos, danos ou obrigações decorrentes do não atendimento, pelos Acionistas, dos requisitos para exercício do Direito de Prioridade e, conseqüentemente, de sua participação na Oferta Prioritária, conforme estabelecido no Fato Relevante. Para tanto, os Acionistas que desejarem exercer o seu Direito de Prioridade e participar da Oferta Prioritária deverão procurar um Agente de Custódia e se cadastrar ou, caso já sejam cadastrados, se certificarem que seus respectivos cadastros estejam atualizados perante um Agente de Custódia, pelo qual desejarem efetivar seus Pedidos de Subscrição Prioritária.



## Q&A

### 7) Sou Acionista da Gafisa, como posso exercer o Direito de Prioridade?

R: Ficará a cargo de cada Acionista procurar o atendimento de um Agente de Custódia e tomar as medidas cabíveis para efetivar ou atualizar seu cadastro, conforme o caso, junto ao Agente de Custódia em tempo hábil para permitir a efetivação do Pedido de Subscrição Prioritária durante o Período de Subscrição Prioritária, observados os procedimentos de cada Agente de Custódia, bem como os procedimentos previstos no Fato Relevante. Os Agentes de Custódia atuarão com a estrita finalidade de atender os Acionistas no âmbito da Oferta Prioritária, sendo que, em nenhuma hipótese, poderão realizar qualquer tipo de esforço de venda ou colocação das Ações (considerando as Ações Adicionais), uma vez que a Oferta Institucional é destinada, exclusivamente, aos Investidores Profissionais, sendo garantida aos Acionistas apenas a prioridade na subscrição das Ações (considerando as Ações Adicionais).

Tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Agente de Custódia, recomenda-se aos Acionistas que desejarem participar da Oferta Prioritária que entrem em contato com o Agente de Custódia de sua preferência e busque informações sobre as normas e procedimentos internos do Agente de Custódia, antes de realizarem os seus respectivos Pedidos de Subscrição Prioritária, para (i) verificarem a necessidade de manutenção de recursos em conta nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia dos seus respectivos Pedidos de Subscrição Prioritária; (ii) verificarem a possibilidade de haver o débito antecipado da conta por parte do Agente de Custódia; (iii) obterem informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Subscrição Prioritária, observados os procedimentos operacionais adotados por cada Agente de Custódia, bem como os procedimentos previstos no Manual da Câmara B3 e no Fato Relevante; e, se for o caso, (iv) atualizarem e/ou efetuarem o cadastro junto àquele Agente de Custódia. Recomenda-se aos Acionistas que desejarem participar da Oferta Prioritária, e cujas ações estejam custodiadas no Escriturador, que entrem em contato com o Escriturador e se certifiquem de que seus respectivos cadastros estão atualizados junto ao Escriturador, observando os procedimentos para a Oferta Prioritária descritos no Fato Relevante.

Adicionalmente, os Acionistas não poderão subscrever Ações (considerando as Ações Adicionais) por meio do exercício da Prioridade de Subscrição caso tal subscrição viole a legislação da jurisdição em que o Acionista esteja domiciliado ou exija o registro do Acionista sob qualquer legislação que não seja a brasileira. É responsabilidade de cada Acionista a análise e determinação de sua elegibilidade para exercício de sua Prioridade de Subscrição sob a legislação de sua jurisdição. Para dúvidas adicionais relacionadas ao exercício do Direito de Prioridade, os Acionistas poderão buscar esclarecimentos junto à Companhia, por meio do departamento de relações com investidores, e junto ao Coordenador Líder.

### 8) Qual é o Preço das Ações da Oferta?

R: O preço por Ação é de R\$ 20,00 (vinte reais) (“Preço por Ação”), conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o qual foi fixado com base na média dos preços diários de fechamento dos 20 (vinte) pregões anteriores à 04 de julho de 2025, ponderada pelo volume de ações negociadas em cada pregão, qual seja em R\$22,97 (vinte e dois reais e noventa e sete centavos) por ação, aplicando-se um deságio de 12,93% (doze inteiros e noventa e sete centésimos por cento), de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, sem promover a diluição injustificada dos acionistas da Companhia.

O Preço por Ação não é indicativo de preços que prevalecerão no mercado secundário após a conclusão da Oferta.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada tendo em vista (i) a utilização do critério do preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, e (ii) a aplicação de deságio, que destina-se a refletir as variações mais recentes na cotação das ações de emissão da Gafisa e em função das condições de mercado, como faculta o artigo 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, e que os acionistas da Companhia na Primeira Data de Corte têm Direito de Prioridade no âmbito da Oferta, o que permite a possibilidade de não serem diluídos.



## Q&A

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À CVM. CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA, BEM COMO SEUS TERMOS E CONDIÇÕES NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O MEMORANDO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES” DO MEMORANDO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.



# LINHA DO TEMPO

1950

1960

1970

1980



## Gomes de Almeida, Fernandes Engenharia e Construções Ltda

Fundada no ano de 1954, na cidade do Rio de Janeiro, como uma empresa especializada na construção de empreendimentos de alto padrão.

## Chegada em SP e Lançamento dos Primeiros Edifícios Comerciais no RJ

Em 1960 lançou os primeiros edifícios comerciais no RJ, com projetos dos renomados arquitetos Oscar Niemeyer e Sabino Barroso.

## Gomes de Almeida, Fernandes Engenharia e Construções Ltda

Lançamento do 1º edifício comercial em SP, com o Edifício Barão de Serro Azul, no Jardins, localização, prestígio social, conhecido como - “business clubs”.

## 1º Lançamento no Brasil do conceito de Hotel-Residência

1º Lançamento no Brasil do conceito de Hotel-Residência. Empreendimentos com serviços e hospitalidade exclusivos.



# LINHA DO TEMPO

1990

## Gafisa S.A - nova denominação social e 1º lançamento do conceito de Landscape

1º Lançamento no Brasil do conceito de Hotel-Residência. Empreendimentos com serviços e hospitalidade exclusivos.

2000

## Abertura de Capital na Bolsa de Valores e NYSE e inauguração do Eldorado Business Tower

Em 2007 a empresa torna-se a primeira brasileira do setor listada na Bovespa e NYSE com ADR. Nível III. No mesmo ano, inaugura o Eldorado Business Tower – 4º edifício no mundo a receber o Selo de Green Building, na categoria platina.

2010

## Marco Histórico - 1000 empreendimentos entregues

Alcança o marco de 1000 empreendimentos entregues. Ainda em 2013 a Companhia lançou o “*Follow The Eureka Building*”, seu primeiro prédio projetado de forma colaborativa, a partir de mais de 3.000 sugestões colhidas pela Companhia via Facebook

2020

## Sustentabilidade passa a ser foco da empresa

Publicação do 1º Sustentabilidade GRI em 2021. Nos anos de 2022 e 2023 é certificada pelo Índice de Sustentabilidade da B3 (ISE) e conquista o selo GPTW. Em 2024 se torna empresa referência no mercado de luxo e lança o Allard Oscar Freire.



# ESTRUTURA DE CAPITAL

## INDICADOR FINANCEIRO 1T25

Ativo Total	R\$ (mil) 4.938.033,00
Patrimônio Líquido	R\$ (mil) 1.995.287,00
Dívida Bruta	R\$ (mil) 1.503.382,00
Dívida Líquida	R\$ (mil) 1.176.735,00
Caixa e equivalente de caixa (e título e valores mobiliários)	R\$ (mil) 326.647,00
Valor patrimonial por ação	R\$ 296,53
nº ações ordinárias	6.728.781
Ações em tesouraria	1.642

## INDICADOR ENDIVIDAMENTO 1T25

Dívida líquida/ patrimônio líquido	59%
Dívida bruta/ patrimônio líquido	75%



