

4.1 - Descrições dos fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de nossa emissão envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos nele mencionados e as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas. Nossa atividade, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou o valor dos valores mobiliários de nossa emissão poderão ser afetados adversamente por qualquer dos fatores de riscos conhecidos por nós na data deste Formulário de Referência e descritos abaixo, bem como por riscos adicionais não conhecidos, mas que podem surgir no futuro ou que consideramos irrelevantes nesta data. O preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que nossos acionistas poderão perder parte ou a totalidade de seus investimentos nos valores mobiliários de nossa emissão.

Para os fins desta seção "4. Fatores de Risco", exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante para nós, nossas controladas ou coligadas, individual ou conjuntamente, em nossas atividades, situações financeiras, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou de valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas nesta seção "4. Fatores de Risco" devem ser compreendidas nesse contexto. Ademais, não obstante a subdivisão desta seção "4. Fatores de Risco", um fator de risco que esteja em um item pode também se aplicar a um ou mais itens desta seção ou de qualquer matéria tratada neste Formulário de Referência.

Com relação à Companhia

Podemos enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar a nossa reputação ou sujeitar a nossa Companhia à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com nossos clientes ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, conseqüentemente, de nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos de nossa Companhia, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, podem nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a nossa reputação, nos sujeitar ao pagamento de indenizações, diminuir nossa rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que somos legalmente responsáveis por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os

projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores;

(ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras das unidades imobiliárias.

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

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

As nossas atividades envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos nossos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para nossa execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Podemos, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos nossos clientes finais.

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

A manutenção dos níveis de lançamento e nosso eventual crescimento dependem, em grande parte, de nossa capacidade em adquirir terrenos a custo atrativo e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, região de nossa principal atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a nossa receita financeira. Ambas as situações poderão nos impactar adversamente.

Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos clientes. Em consequência, enfrentamos risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência de alterações nas condições da economia, o que pode afetar os resultados operacionais da nossa Companhia.

A aquisição dos imóveis compromissados à venda em nosso favor para composição do nosso landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, celebramos com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras que formalizam a aquisição dos imóveis pela Companhia. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do imóvel (incluindo, mas não se limitando à sua regularidade e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. Não podemos garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que podemos não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente os nossos planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem expor um adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos

imóveis adquiridos. A diligência realizada por nós nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que podemos receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade por nós em nossa capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade por nós; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade por nós, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar nossos resultados e, conseqüentemente, o valor de nossas ações. Adicionalmente é possível que não consigamos concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas.

Podemos não ser capazes de atrair novos clientes, manter nossos atuais clientes, ou ainda expandir as vendas para os nossos clientes atuais.

Nossa estratégia de crescimento depende da nossa capacidade de atrair novos clientes e de manter nossos atuais clientes, aumentando a contratação por esses clientes de outros produtos e serviços que oferecemos. Para alcançar estes objetivos, precisamos convencer os clientes, atuais e potenciais, dos benefícios e do valor de nossos produtos e serviços. Eventual falha no desenvolvimento das nossas estratégias comerciais, na expansão eficiente de nossos recursos de marketing e vendas ou na prestação de serviços pós-venda de suporte, pode prejudicar nossa capacidade de: (i) aumentar nossa base de clientes, (ii) manter nossa base atual de clientes satisfeita e/ou (iii) alcançar uma aceitação mais ampla do mercado visando expandir nossas vendas, situações estas que podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e o valor de nossos valores mobiliários.

A impossibilidade de levantarmos capital suficiente para o financiamento de nossos empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente nossos negócios.

O desenvolvimento das nossas atividades demandará montantes significativos de capital para financiar nossos investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. Poderemos não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias. Poderemos não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de nossas operações para atender às nossas exigências de caixa. Ainda, nossas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de nossa administração, caso, por exemplo, as nossas vendas não atinjam os níveis planejados ou se tivermos que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a nossa competitividade no mercado.

Nesse cenário, poderemos necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão conter cláusulas restritivas e exigir a outorga de ativos em garantia dos empréstimos tomados. Nesse sentido, para informações sobre restrições aplicáveis aos nossos instrumentos financeiros em vigor, vide os fatores de risco: "A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios" e "As quotas de algumas de nossas controladas foram caucionadas em favor da Cyrela, a nossa acionista controladora, e a excussão dessa garantia poderá impactar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais" nesta seção.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Companhia e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar adversamente a Companhia.

A maior parte das receitas da Companhia decorre das vendas de unidades imobiliárias são reajustadas (i) durante a fase de construção, pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"); e (ii) após a fase de construção, pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). Por outro lado, a maior parte de nossas despesas relacionada à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso após a fase de construção, haja descasamento entre o INCC e o IGP-M, os resultados financeiros da Companhia poderão ser afetados adversamente.

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

Reconhecemos a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a nossa receita no caso de revés comercial devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carregamento associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros e por conseguinte, impactar adversamente nossos resultados financeiros e nossos negócios.

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, a exemplo da pandemia do coronavírus (COVID- 19), provocou e pode novamente provocar efeito adverso em nossas operações, inclusive paralisando integralmente ou parcialmente os nossos canais de venda

Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas nossas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A declaração da pandemia pela OMS desencadeou e, caso ocorra novamente, pode desencadear severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho. Medidas dessa natureza influenciam o comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Companhia, o que pode resultar em acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, incluindo o setor imobiliário, bem como na redução drástica de consumo e no aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos nossos negócios, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças também podem (i) impossibilitar que nossos funcionários se dirijam às nossas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala de nossos colaboradores), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos nossos negócios, (ii) impactar significativamente a nossa cadeia de fornecimento de materiais, equipamentos proteção individual ou nas operações dos nossos prestadores de serviços, no caso de suas operações serem interrompidas, encerradas temporariamente ou se eles enfrentarem falta de funcionários ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de doença com efeitos similares ao do COVID-19.

Por fim, a Companhia não consegue garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não conseguimos garantir que seremos capazes de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo em nossos negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19, agravando demais riscos aos quais a nossa Companhia está sujeita.

Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos acima em nossos negócios e operações e nos negócios e operações de nossos fornecedores, nossos custos podem aumentar, incluindo nossos custos para tratar da saúde e segurança do nosso pessoal e nossa capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as nossas operações.

Podemos não ser capazes de executar integralmente a nossa estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.

O nosso sucesso depende, de nossa capacidade de executar nossa estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. Para consolidar nosso crescimento, poderemos necessitar de recursos adicionais e, portanto, enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida.

Tais riscos financeiros poderão afetar adversamente nossa estratégia de crescimento, nossos resultados operacionais poderão ser reduzidos e poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os nossos negócios e nossa condição financeira.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações, bem como a tributação vigente sobre os dividendos poderá ser revista.

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

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter nossa tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos resultados.

O valor de mercado dos terrenos e unidades imobiliárias que a Companhia mantém em estoque pode se desvalorizar, o que poderá afetá-la adversamente. Além disso, os custos de manutenção e revenda de unidades imobiliárias podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia.

A Companhia mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Companhia.

Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Companhia. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Companhia e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia, seus negócios e resultados.

Nossos ativos estão concentrados na região metropolitana da Cidade de São Paulo e uma desaceleração econômica nessa área poderá ter um efeito adverso relevante nos nossos resultados operacionais e financeiros.

Na data deste Formulário de Referência, a nossa receita deriva de empreendimentos concentrados na cidade de São Paulo. Esperamos continuar concentrando a maior parte dos nossos ativos nessa região e, portanto, continuaremos a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessa área pode ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos nossos resultados operacionais devido à redução em nossa receita e, consequentemente, um efeito adverso em nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações de dívida e financiar nossas operações.

O valor dos nossos imóveis pode variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.

O valor dos nossos imóveis pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente nossas receitas e nossos fluxos de caixa. Os fatores que afetam o valor dos nossos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;

- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- o quão bem administramos nossas propriedades e as consequência desta gestão em nossos empreendimentos;
- o desenvolvimento ou renovação das nossas propriedades;
- mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- o momento e os custos associados às melhorias nas propriedades e aluguéis;
- se somos capazes de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos clientes e compradores;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras dos clientes, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- disponibilidade de seguros adequados e a nossa capacidade de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral;
- mudanças climáticas no geral; e
- os impactos da pandemia do COVID-19 e das medidas impostas por autoridades governamentais para combater sua disseminação.

As nossas receitas de vendas podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatores acima citados. Se a receita de vendas cair, poderemos ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e dividendos aos acionistas e/ou financiar nossas operações, impactando adversamente os nossos resultados e o valor de mercado das nossas ações.

Adicionalmente, mantemos terrenos em estoque para parte de nossos empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do nosso banco de terrenos pode afetar

adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

Caso os nossos parceiros de negócios e nossos sócios em empreendimentos imobiliários não sejam bem-sucedidos ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com tais parceiros e sócios, os nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.

A manutenção de um bom relacionamento com nossos parceiros de negócios e sócios em nossos empreendimentos imobiliários (incluindo por meio de Sociedades em Conta de Participação) é condição essencial para o sucesso de nossas operações e negócio. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos parceiros e sócios. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros de negócios e sócios ou que nossas parcerias e sociedades serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossos parceiros e sócios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destes, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

Uma paralisação ou greve significativa de nossa força de trabalho pode afetar nossas operações.

Nossos empregados são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por acordos coletivos ou contratos de trabalho semelhantes, que estão sujeitos à renegociação periódica dentro dos prazos estabelecidos por lei. Greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho em qualquer uma das nossas instalações, ou movimentos trabalhistas relacionados a qualquer um de seus fornecedores terceirizados, podem afetar adversamente nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários.

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

Possuímos receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Ainda que haja processos para tratar conflitos de interesse previstos no Estatuto Social, nos regimentos internos e em algumas Políticas da Lavvi, bem como na Lei das Sociedades Anônimas, podem ocorrer situações em que os objetivos pessoais dos tomadores de decisão, por qualquer razão, não estejam alinhados aos objetivos e interesses da Companhia em matérias específicas. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os nossos negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados, bem como em nossos acionistas.

Para mais informações acerca das nossas transações com partes relacionadas, veja a Seção 11 deste Formulário de Referência.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques cibernéticos que resultem em violações de segurança, acessos não autorizados, divulgação de dados confidenciais ou interrupção dos nossos negócios, podem resultar em sanções regulatórias, responsabilização legal e/ou danos à nossa reputação e nossas operações.

Incidentes de segurança cibernética, como malwares, *phishing* e outros eventos, que podem incluir métodos sofisticados de ataques, com objetivo de acesso não autorizado à nossas infraestruturas e sistemas de TI, podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes, manipulação destruição ou divulgação não autorizada de dados confidenciais ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode nos afetar material e adversamente. Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018,

conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD"), falhas na segurança cibernética que possam acarretar risco ou dano relevante em razão dos acessos indevidos a dados pessoais devem ser comunicadas à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) e ao titular do dado pessoal.

O risco de ocorrência de incidentes cibernéticos poderá ser acentuado em virtude da pandemia de COVID-19, uma vez que um período prolongado de acordos de trabalho remoto também pode aumentar os riscos operacionais, incluindo, entre outros, o risco de segurança cibernética, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar nossos negócios.

A Companhia já sofreu um ataque "hacker" que ocasionou na interrupção temporária do acesso aos nossos sistemas. Nossas redes podem estar vulneráveis a ataques de "hackers" da Internet, e isso aumenta o custo de nossas operações e expõe nosso negócio a possíveis interrupções dos serviços. Interrupções ou falhas de nossos sistemas de comunicação e tecnologia da informação podem afetar adversamente nossa capacidade de provimento de atendimento aos nossos usuários, afetando nossa reputação e causando um impacto adverso em nosso negócio. Nossas redes podem estar vulneráveis a ataques de "hackers", prejudicando os portais de Internet. Falhas nos sistemas resultantes dos ataques dos "hackers" já ocorreram no passado e poderão ocorrer no futuro. Se ocorrerem falhas ou interrupções constantes nos sistemas no futuro, nossa reputação, marca e resultados das operações poderão ser adversamente afetados. Estas interrupções poderão reduzir nossa margem operacional, causando um impacto em nosso negócio, situação financeira e resultados operacionais.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Além disso, a Companhia armazena, em seu sistema um banco de dados, informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Companhia, sendo que a Companhia também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Conforme indicado neste documento, mediante a entrada em vigor da LGPD, em caso de vazamento de informações, incidentes de segurança cibernética e outros eventos de falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia que resultem em uso indevido de dados

personais, a Companhia estará sujeita às penalidades previstas na LGPD, o que pode incluir a aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e a expor a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente os resultados das operações da Companhia. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Companhia estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (malwares) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Companhia. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Companhia.

Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Companhia

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Companhia envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Companhia que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Companhia.

Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Companhia deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários da Companhia, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente.

Uma relativa escassez de mão de obra pode implicar em dificuldades na execução dos nossos empreendimentos e mobilização comercial dos nossos produtos.

Nosso desempenho e expansão das nossas atividades também dependem, em grande parte, pela disponibilidade de mão de obra para contratação na região na qual atuamos. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em nosso mercado de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos nossos projetos, afetando de forma adversa nossos resultados

operacionais e retorno dos nossos empreendimentos.

Adicionalmente, dependemos da atuação de corretores imobiliários terceirizados para vender nossos empreendimentos imobiliários. Pode ocorrer uma escassez de corretores imobiliários qualificados para vender de maneira satisfatória nossos imóveis, o que poderia fazer com que tenhamos dificuldade na mobilização comercial de nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá atrasar ou impactar negativamente nossa capacidade de entregar os nossos empreendimentos, o que impactaria negativamente os nossos negócios e resultados operacionais e financeiros.

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

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas, o que poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos nossos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas nossas decisões, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação do investidor no nosso capital social.

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

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a nossa imagem, reputação, atividades e negócios.

Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá nos sujeitar e aos nossos administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade.

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

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

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

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

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

Nós somos/ou podemos vir a ser réu em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos nossos interesses, aos interesses dos administradores e/ou dos nossos acionistas controladores, ou ainda aos nossos prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a nossa reputação, os nossos negócios ou os nossos resultados. O valor de provisões feitas por nossa Companhia poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

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

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

Estamos sujeitos, entre outras, à Lei nº 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), à Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”) e à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”). Os nossos processos de governança, gestão de riscos e *compliance* 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 leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, podemos estar sujeitos a violações de nosso código de conduta ética, das leis

acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de nossos administradores, empregados e terceiros que agem em nosso nome.

De acordo com a Lei Anticorrupção, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ao da instauração do processo administrativo ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00. Podemos ainda vir a ser solidariamente responsabilizados pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à legislação e à regulamentação anticorrupção por nossos controladores ou sociedades coligadas, os quais, nesse caso poderiam afetar material e adversamente a nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado de nossas ações de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nosso nome podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de nossas licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária; (iii) proibição ou suspensão de nossas 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. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais.

O risco decorrente da percepção negativa de nosso nome pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, 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 clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de nossos colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. Nossa reputação também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à nossa reputação, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de nossos valores mobiliários.

O código de conduta e os controles internos da Companhia, assim como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros para agirem em nome ou benefício da Companhia, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte dos administradores, empregados e terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia.

A Companhia não dispõe de um departamento de *compliance* formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia dos controles internos e assessorar a administração da Companhia em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes e práticas irregulares, de tal forma que os mecanismos de prevenção e combate à corrupção e os controles internos da Companhia podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Companhia atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, como, por exemplo, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme

alterada, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, conforme alterada, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006.

Como resultado, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, em decorrência de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício, o que pode resultar em responsabilização legal da Companhia bem como em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da nossa Companhia. Para mais informações, ver "Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias".

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

No ano de 2018, foi sancionada a LGPD, que transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas controladas poderemos estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no nosso último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 por infração.

Além disso, podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e nossas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

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

b. Com relação aos nossos acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses de nossos acionistas controladores podem ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas e investidores.

Somos controlados por um grupo de acionistas signatários de um acordo de acionistas. Enquanto

nossos acionistas controladores continuarem a deter uma quantidade significativa de nossas ações e poder de voto, eles terão poderes para controlar uma série de atos importantes, independentemente de como os acionistas minoritários venham a deliberar sobre essas questões, tais como: (i) eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e, assim, controlar nossas políticas e operações, incluindo a nomeação da nossa diretoria, futuras emissões de ações ordinárias ou outros títulos, (ii) aprovar o pagamento de dividendos, se houver, sobre o nosso capital, (iii) aprovar reorganizações societárias; (iv) autorizar a constituição de dívida,

(v) deliberar sobre reformas do nosso Estatuto Social e a celebração de operações ordinárias e extraordinárias, inclusive, mas não se limitando àquelas com partes relacionadas, e (vi) decidir sobre mudanças na composição da diretoria executiva. Tais acionistas controladores podem ter interesse em aquisições, desinvestimentos e outras operações que, na opinião deles, poderiam aumentar seus investimentos, mesmo que tais operações possam envolver riscos para os investidores. Dessa forma, os acionistas controladores poderão, eventualmente, adotar medidas que conflitem com os interesses dos nossos demais acionistas ou que não resultem em melhoria de nossos resultados operacionais, podendo inclusive tomar decisões conflitantes com os interesses dos nossos demais acionistas.

Adicionalmente, a nossa acionista controladora Cyrela, atua no mesmo setor de atividades que o nosso e, portanto, é possível que sejamos competidores em determinados mercados em que já atuamos ou que venhamos a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos, quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários. Além disso, nossos atuais acionistas controladores poderão ter interesses conflitantes com os outros investidores.

Eventual conflito entre os nossos acionistas controladores poderia prejudicar a condução estratégica de nossos negócios, afetando inclusive nosso resultado operacional.

Os nossos acionistas controladores são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica de nossos negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação de nossos acionistas. Dessa forma, caso nossos acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para nós. Portanto, eventual discordância entre os nossos acionistas controladores poderá prejudicar a condução estratégica de nossa Companhia, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

As quotas de algumas de nossas controladas foram caucionadas em favor da Cyrela, a nossa acionista controladora, e a excussão dessa garantia poderá impactar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

Em contrapartida aos avais outorgados pela Cyrela, nossa acionista controladora, para garantir nossos seguros de performance, as quotas de determinadas controladas (a saber: Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Abu Dhabi Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lavvi Roma Empreendimentos Imobiliários.) foram caucionadas (garantia) em favor da Cyrela. Na hipótese de inadimplemento dos contratos que previam o seguro, a Cyrela poderá ser obrigada a realizar o pagamento inadimplido e, conseqüentemente, executar essa garantia. Na ocorrência dessa situação, perderemos a habilidade de controlar tais sociedades e empreendimentos imobiliários, o que poderá impactar adversamente os negócios e os nossos resultados operacionais.

c. Com relação as nossas controladas e coligadas

Possuímos participação em outras sociedades e dependemos de seus resultados financeiros para compor nossos resultados e patrimônios.

Possuímos participações diretas e indiretas em diversas sociedades e o resultado dessas participações compõe os nossos resultados e patrimônio. Os resultados apresentados por estas sociedades impactam nossos resultados consolidados. Não podemos garantir que receberemos quaisquer dividendos ou outras distribuições dessas sociedades ou que elas irão performar de forma adequada e sustentável. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira da Companhia e em seus resultados operacionais.

Podemos estar expostos a riscos financeiros e comerciais relacionados a nossas controladas e coligadas.

Devido à nossa participação em controladas e coligadas (incluindo por meio de sociedades em conta de participação), estamos expostos a riscos relativos à nossa relação financeira e comercial com nossas controladas e coligadas, bem como com nossos parceiros e sócios. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência de nossos parceiros e sócios, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre nós e nossos parceiros. Caso nossos parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa. A nossa Companhia, na qualidade de sócia, pode se tornar responsável pelas obrigações das sociedades em que tem participação, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetar diretamente a Companhia.

Adicionalmente, compartilhamos o controle ou somos acionistas minoritários em determinados empreendimentos imobiliários, nos quais precisamos de autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetam os objetivos estratégicos de tais empreendimentos imobiliários. Os interesses econômicos de alguns de nossos parceiros nesses empreendimentos imobiliários podem ser diferentes dos nossos e nossos parceiros podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação de nossas estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre nossos parceiros e nossa Companhia podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esse tipo de risco poderia nos afetar adversamente. Sendo assim, podemos ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta de nossos parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros.

Poderemos financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso nos expõe a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de termos que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento. Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da nossa Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o nosso resultado.

Eventual processo de liquidação que envolva nós ou nossas controladas poderá ser

conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os nossos credores e/ou de empresas de nosso grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de nosso grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os nossos acionistas poderão ser negativamente impactados pela nossa perda de valor em caso de destinação de nosso patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do nosso grupo econômico.

d. com relação aos nossos administradores

A perda de membros da nossa administração ou a incapacidade de atrair e manter profissionais para integrar nossa administração, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

A nossa capacidade de manter a nossa posição competitiva depende em larga escala dos trabalhos desenvolvidos pela nossa administração e da sua composição. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter profissionais qualificados para integrar a nossa administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

A política de remuneração de parte dos nossos executivos está ligada à performance e à geração de nossos resultados e das nossas controladas, o que pode levar parte da nossa administração a dirigir os nossos negócios e as nossas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo.

O fato de a remuneração de parte dos nossos executivos estar ligada ao desempenho e à geração dos nossos resultados e dos resultados das nossas controladas, pode levar parte da nossa administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos nossos acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às nossas ações.

e. Com relação aos nossos fornecedores

O mercado em que atuamos e nossos negócios dependem dos serviços de fornecimento de materiais para expansão das nossas atividades.

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

Nós ou nossas controladas poderemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar

adversamente os nossos resultados e atividades.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

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

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, ou em virtude de restrições de fornecimento em decorrência de pandemias (como por exemplo, o COVID-19) que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e conseqüentemente na nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar materialmente os nossos resultados.

A guerra, o terrorismo e outras incertezas geopolíticas causaram e podem causar danos ou perturbações à economia e ao comércio em uma base global ou regional, o que pode ter um efeito material adverso sobre os negócios da Companhia, seus clientes e as empresas com as quais fazem negócios.

Atualmente os mercados globais estão operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão russa, em grande escala, no território ucraniano, em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial em todo o mundo e levar a isso:

- distorções nos créditos e no mercado de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das *commodities*;
- aumento dos custos de recursos;
- potencial valorização do dólar;
- aumento das taxas de juros e da inflação nos mercados em que a Companhia opera, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços da energia, do petróleo e de outras *commodities*; e

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos, como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, Brexit, Guerra da Rússia e Ucrânica, bem como pelo aumento do populismo. Tensões crescentes podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, o que poderia afetar adversamente os negócios da Companhia.

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

A utilização de mão de obra terceirizada por nós e nossas controladas, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária de modo que nós e nossas subsidiárias podemos ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis por contingências de natureza trabalhista e previdenciária das empresas terceirizadas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

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

Nós podemos vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às nossas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a nós e às nossas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados, bem como impactar negativamente nossa imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

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

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

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), nós estamos obrigados a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá causar um efeito adverso sobre nossas operações e situação financeira.

f. Com relação aos nossos clientes

A escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais adquirentes de unidades imobiliárias da nossa Companhia de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Companhia e a obrigá-la a alterar as condições de financiamento que oferece aos seus clientes.

Nossos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades.

Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. A escassez de recursos disponíveis para financiamento no mercado e/ou o aumento na taxa de juros, pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais adquirentes de financiar suas aquisições. Tal fato pode reduzir a demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando-a adversamente.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos adquirentes de unidades imobiliárias possuem como principal fonte o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional ("CMN"), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Além disso, os adquirentes de unidades imobiliárias utilizam para tanto, recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis, ocorram mudanças nas regras de utilização de recursos do FGTS ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por unidades imobiliárias residenciais e não residenciais, obrigando a nossa Companhia a conceder financiamentos aos adquirentes de suas unidades imobiliárias de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a nossa condição financeira e os nossos resultados operacionais.

Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI") e do SFH, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar nossas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas por nós, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e nossos resultados operacionais.

Estamos sujeitos a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades imobiliárias, o que poderá impactar a receita e geração de caixa da nossa Companhia e prejudicar a nossa rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos imobiliários.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. A Lei do Distrato regulamenta, dentre outros aspectos, os valores que devem ser devolvidos a adquirentes que derem ensejo a distrato ou resolução do contrato.

Nos termos da Lei do Distrato, (i) caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a nossa Companhia poderá estabelecer uma cláusula penal, prevendo retenção de até 50% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato; ou (ii) caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção poderá ser de até 25% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e a geração de caixa da Companhia, prejudicando a rentabilidade dos seus empreendimentos imobiliários.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da nossa Companhia em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do "habite-se" ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no

caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da nossa Companhia. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o nosso fluxo de caixa.

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão e à inadimplência de financiamentos.

Concedemos financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais e/ou não residenciais, baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC durante as obras, e taxa de juros de até 13,0% ao ano mais IGP-M pós prazo previsto para a concessão do Habite-se.

O nível de inadimplência de nossos clientes pode ser afetado por variáveis da economia, como nível de renda, desemprego, taxa de juros e inflação. Haja vista a atual situação macroeconômica brasileira, não podemos garantir que as medidas por nós adotadas para realização de cobrança de pagamentos serão suficientes e efetivas para manter o atual nível de inadimplência dos nossos clientes.

Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente pode levar dois anos ou mais até a obtenção de sentença transitada em julgado.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a nossa Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

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

g. Com relação aos setores da economia nos quais atuamos

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

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

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção,

custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes dos nossos produtos. A demanda contínua por empreendimentos no mercado imobiliário depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, a nossa rentabilidade pode ser adversamente afetada.

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

Nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e não residenciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

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

- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação SFH pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

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

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

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

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde as nossas atividades são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, nos sujeitando a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior potencial de crescimento. Os nossos concorrentes podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que nós. Ademais, alguns dos nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida, nossas atividades e nossa situação financeira podem vir a ser afetadas adversamente.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária, publicado pelo Banco Central do Brasil, em agosto de 2021, os cinco maiores bancos brasileiros concentravam 67,0% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros

foram responsáveis por 98,2% do mercado, com ampla vantagem para a CEF, com participação de 69,2% no mercado.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes. O nosso custo de captação ou de nossos clientes podem aumentar reduzindo a nossa margem e o poder aquisitivo de nossos clientes.

g. Com relação à regulação dos setores em que atuamos

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

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

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

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

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

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre nós e nossos usuários. Inclusive foi aprovada em 2023 a Emenda Constitucional 132 ("Reforma Tributária") que altera de forma drástica nosso ordenamento jurídico tributário, principalmente com relação a tributação sobre o consumo, aguardamos ainda a regulamentação da Reforma Tributária para entender melhor quais serão os impactos sobre nossas atividades. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as nossas obrigações fiscais totais, o que, por sua vez, afetaria adversamente nossos resultados operacionais.

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

e rentabilidade.

As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação ("RET"), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida sobre vendas ou revendas de imóveis e receitas sobre serviços prestados. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

Podemos enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro.

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou "TAC"). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Caso enfrentemos restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, nossa reputação, nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de nossos valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

Modificações nas práticas contábeis adotadas podem afetar adversamente nossos resultados.

Nas vendas de unidades não concluídas, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança (over time), uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, a Companhia continua adotando o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento para reconhecimento da receita de seus contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas.

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

i. Com relação aos países estrangeiros onde atuamos

Não aplicável, pois não atuamos em países estrangeiros.

j. Riscos relacionados a questões sociais

Os imóveis de nossa propriedade ou de propriedade de nossas controladas ou coligadas podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de nossos imóveis e dos imóveis de nossas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e financeiros, 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, sendo que a desapropriação de um imóvel poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão do empreendimento imobiliário.

Os programas da Companhia de saúde e segurança do trabalho, como os voltados para a prevenção de acidentes de trabalho e doenças ocupacionais, podem não ser eficazes na sua aplicação.

Ainda que a Companhia possua programas de saúde e segurança do trabalho de acordo com as diferentes normas de engenharia e toda a regulamentação aplicável, há possibilidade de ocorrerem acidentes de trabalho em diferentes níveis de gravidade, incluindo óbito de colaboradores Lavvi ou de terceiros, além da possibilidade de levar a mão de obra a contrair doenças ocupacionais, o que pode afetar adversamente nossa reputação e nossos resultados, uma vez que não é possível estabelecer de antemão o valor a ser apurado em sede de indenização.

A nossa Companhia está sujeita ao risco de sua inclusão no "Cadastro de Empregadores", o que pode afetar adversamente a imagem e consequentemente os negócios e a situação financeira da Companhia.

O "Cadastro de Empregadores" de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de maio de 2016 ("Portaria nº 4/16"). A Portaria nº 1.293, publicada em 28 de dezembro de 2017, dispõe sobre o que deve ser caracterizado como "condições análogas à de escravo" e o procedimento de autuação a ser adotado pelo agente fiscalizador quando se deparar com tais condições, mantendo relativa subjetividade na caracterização de "condições análogas a de escravo".

Diante da subjetividade na caracterização de "condições análogas a de escravo", a nossa Companhia está sujeita ao entendimento por parte do agente fiscalizador, no momento de eventual fiscalização, em qualificar a condição dos trabalhadores como análoga às condições de trabalho escravo. Dessa forma, existe o risco de inclusão da Companhia e de suas subsidiárias no referido cadastro. Caso a nossa Companhia ou qualquer empresa prestadora de serviços para a nossa Companhia seja incluída no referido cadastro, a nossa Companhia poderá sofrer efeitos adversos à sua imagem, restrição à obtenção de crédito por parte das instituições financeiras públicas e privadas, incluindo a Caixa Econômica Federal ("CEF") e o Banco do Brasil, e autuações significativas, o que poderá afetar seus negócios e resultados. Além disso, a inclusão no "Cadastro de Empregadores" pode ocasionar a perda imediata do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo poder público e do direito de participar de licitações por 10 (dez) anos.

k. Riscos relacionados a questões ambientais

Estamos sujeitos à extensa legislação ambiental e se nós ou nossas controladas não observarmos a regulamentação aplicável ou ficarmos sujeitos a regulamentação mais rigorosa, os nossos negócios podem ser prejudicados.

Estamos sujeitos a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito na Seção 1.6 deste Formulário de Referência. Nós somos obrigados a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das nossas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

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

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

Ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a nossa Companhia estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo a obrigação de reparar os danos ambientais causados.

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

As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor nós e nossas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam nos afetar adversamente.

As nossas atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem nos sujeitar a obrigações ambientais. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadores e/ou construtores, podemos ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos.

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, implicando impactos negativos sobre os bens a proteger.

A contaminação pode ser causada por substâncias acumuladas, armazenadas, enterradas ou infiltradas de forma planejada, acidental ou até mesmo natural. É possível ainda que a

contaminação seja proveniente de um terreno vizinho ou situado nas proximidades. Pode passar despercebida a olho nu e demorar anos até que os seus efeitos se manifestem.

A legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. Podemos, também, ser considerados responsáveis, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo muitas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), se tiver contribuído para a contaminação ou não. Uma vez que saiba do fato e seja notificada pelas autoridades, responsável ou não pelo passivo, deveremos adotar as medidas de remediação necessárias.

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

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Como consequência, quando a nossa Companhia adquire imóveis e/ou contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação, a nossa Companhia não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais preexistentes nos imóveis ou causados por estes terceiros contratados. A Companhia pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais, podendo responder por prejuízos causados a terceiros. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação de danos ambientais preexistentes nos imóveis por esta adquiridos, poderá impactar as nossas operações e condição financeira.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei Federal nº 9.605/1998 dispõe, em seu art. 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, independentemente da efetiva ocorrência de dano. Assim, conforme definido no Decreto Federal nº 6.514/2008, as sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 ("Lei de Crimes Ambientais") sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas

condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Caso nós ou alguma de nossas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, podemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

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

k. Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos nossos negócios e aos negócios de nossas controladas

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos nossos negócios e de nossas controladas, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os negócios e os nossos resultados operacionais.

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

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

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos nossos empreendimentos, danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em nossos projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as nossas propriedades e aquelas que desejamos ou pretendamos adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento,

engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que desejamos ou pretendemos adquirir e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A Companhia ainda não realiza o mapeamento completo de riscos e oportunidades apresentados pelas mudanças climáticas.

Ainda que a Lavvi já tenha identificado nos riscos anteriores deste subitem k possíveis danos ou efeitos adversos decorrentes de eventuais mudanças climáticas, vale ressaltar que a Lavvi não tem, no presente momento, um mapeamento completo dos riscos e oportunidades apresentados pelas mudanças climáticas. Portanto, à medida em que eventos adversos relacionados a mudanças climáticas se materializem, a Companhia poderá incorrer em custos extras associados aos impactos decorrentes de mudanças climáticas, prejudicando seus resultados operacionais e financeiros em valores não determinados.

m. outras questões

Riscos Macroeconômicos

Um mercado de negociação ativo e líquido para as nossas ações poderá não se desenvolver, limitando a capacidade de nossos acionistas venderem as ações pelo preço e no momento desejados.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido. O mercado brasileiro é substancialmente menor, menos líquido e potencialmente mais volátil que os mercados de ações nos Estados Unidos e em outros países desenvolvidos. Dessa forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. Essas características de mercado poderão afetar o preço e liquidez de nossas ações e limitar significativamente a capacidade dos titulares das ações de nossa emissão de vendê-las ao preço e nas datas desejados. O valor de mercado de nossas ações poderá também variar significativamente por diversas razões, incluindo os Fatores de Risco apresentados neste Formulário de Referência.

O nosso negócio, os resultados de nossas operações, bem como o valor de nossas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros;

disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e/ou não

residenciais e/ou comerciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, poderemos ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, para nós.

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países ou regiões podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países ou regiões, inclusive Estados Unidos, União Europeia e países de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países ou regiões pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de nossa emissão.

Os preços das ações na B3, 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. Acontecimentos em outros países e seus mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado das ações de nossa emissão, tal como a tensão política entre Estados Unidos e Irã, a Guerra da Ucrânia e o surto mundial do COVID-19 no mundo, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o nosso acesso aos mercados de capitais e ao financiamento de nossas operações no futuro em termos aceitáveis.

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. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar nossos compromissos.

Não há garantia de que o mercado de capitais esteja aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de nossa emissão, o que pode prejudicar nossa liquidez, nosso valor de mercado, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de nossas suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas

ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Os esforços do governo brasileiro para conter a inflação podem desacelerar a economia brasileira, o que pode afetar adversamente a Companhia.

O Brasil enfrentou taxas extremamente altas de inflação no passado. Certas ações governamentais para conter a inflação, juntamente com a especulação sobre medidas governamentais a serem adotadas, tiveram um impacto negativo significativo na economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica e para o aumento da volatilidade no mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 10,06%, 5,79% e 4,62% em 2021, 2022 e 2023, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e de 17,78%, 5,45% e -3,18% em 2021, 2022 e 2023, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M). As medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlar a inflação geralmente incluíam a manutenção de uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Na data deste Formulário de Referência, a taxa de juros oficial no Brasil permanecia em 10,50% ao ano. O Comitê de Política Monetária (COPOM) frequentemente ajusta as taxas de juros oficiais em situações de incerteza econômica para atender às metas econômicas estabelecidas pelo governo brasileiro.

Quaisquer medidas futuras tomadas pelo governo brasileiro, incluindo a redução das taxas de juros, a intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real podem desencadear a inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer alta inflação no futuro, podemos não conseguir ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderia aumentar os nossos custos e reduzir nossas margens líquidas e operacionais.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros oficiais. Um aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de novos empréstimos e financiamentos da Companhia, mas também o custo de seu endividamento atual, bem como do seu caixa e equivalentes de caixa, títulos negociáveis e contratos financeiros, leasing e de arrendamento mercantil, que estão sujeitos a taxas de juros variáveis. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros e inflação no Brasil pode nos afetar adversamente, uma vez possui empréstimos e financiamentos indexados à variação do CDI e da taxa de juros oficial de longo prazo (TJLP). Por outro lado, uma queda significativa nas taxas de CDI, TJLP ou inflação pode afetar adversamente a nossa receita de aplicações financeiras.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira, por meio de modificações significativas em nossas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá causar um efeito adverso relevante nas atividades e no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de nossas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, não temos controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das nossas operações, bem como nossas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os nossos resultados.

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das nossas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação de nossas ações.

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.

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 nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. 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 nossos. 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.

Adicionalmente, o recente impasse entre o novo governo e o Congresso tem gerado incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como em relação às alterações na legislação pertinente, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não podemos garantir que o desenrolar desses eventos não terá o condão de provocar impactos adversos adicionais à situação político-econômica do Brasil. Além disso, não podemos garantir que outros eventos políticos não provocarão ainda mais instabilidade na economia brasileira, no mercado de capitais e na cotação de ações de emissão da Companhia.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Crises econômicas, sanitárias, políticas, ambientais ou qualquer outro tipo de crise que tenha o condão de impactar a economia brasileira poderá afetar o poder aquisitivo da população, o que, poderá resultar em uma diminuição do número de vendas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008, por exemplo, provocou a desvalorização do real frente ao dólar, a restrição de crédito no mercado interno, o aumento das taxas de desemprego, o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, a redução do consumo no Brasil. No mesmo sentido, a crise político-econômica vivenciada pelo país entre 2015-2016, teve um impacto relevante nas taxas de desemprego, diminuindo o poder aquisitivo da população e, conseqüentemente o consumo no país.

O impacto no volume de vendas da Companhia poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua situação econômica.

Os mercados globais seguem operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção de algumas cadeias de fornecimento após a invasão russa ter invadido o território ucraniano, a partir de 24 de fevereiro de 2022.

Embora a duração e o impacto do conflito militar sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade comercial em todo o mundo, inclusive afetando a atividade imobiliária no Brasil, e também a própria Lavvi.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias.

Nós podemos ser adversamente afetados 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 nossas 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.

Sabemos que em maio de 2024, a Moody's emitiu relatório, mantendo a nota Ba2 para o Brasil, dois níveis abaixo do grau de investimento. A agência comentou que os dois principais fatores de manutenção da nota se basearam em: **i)** força fiscal ainda fraca no Brasil devido ao alto endividamento; e **ii)** fraca capacidade de pagamento da dívida.

Adicionalmente, a classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento também pelas outras 2 principais agências de rating, a saber Fitch e Standard & Poors. Conseqüentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente no passado recente. A continuação ou o agravamento da atual situação brasileira e a contínua incerteza política e fiscal, entre outros fatores, pode levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, conseqüentemente, os nossos resultados.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, observou-se a desvalorização de 6,3% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$5,22 por US\$1,00. Já em 31 de dezembro de 2023 a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$4,84 por US\$1,00, representando uma valorização da moeda brasileira frente ao Dólar de 7,2% neste último ano. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar novamente, dado o caráter volátil da moeda nos últimos anos.

Apesar de não possuímos operações no exterior, alguns de nossos clientes são empresas estrangeiras ou representam marcas internacionais e, portanto, estão expostas a variações cambiais e qualquer desvalorização cambial poderia criar um efeito adverso a tais clientes o que, por sua vez, pode prejudicar a contratação de nossos serviços oferecidos, causando um impacto negativo em nosso resultado.

Além disso, a eventual desvalorização do real em relação ao dólar aumentará os custos de nossas obrigações em moeda estrangeira, impactando, dessa forma, nossos custos na aquisição de matérias primas. Uma grande desvalorização do real pode afetar de forma significativa nossa liquidez e fluxo de caixa no curto prazo. A desvalorização do real cria também pressão inflacionária e limita o acesso aos mercados de capitais internacionais, podendo favorecer a intervenção do Estado na economia, incluindo a imposição de políticas recessivas, o que pode nos afetar negativamente. O risco cambial pode impactar o nosso resultado financeiro.

4.2 – 5 principais fatores de risco, independentemente da categoria em que estejam inseridos

- i) Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, podemos enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar nossa capacidade de concluir projetos com sucesso.
- ii) Podemos não ser capazes de atrair novos clientes, manter nossos atuais clientes, ou ainda expandir as vendas para os nossos clientes atuais ou futuros.
- iii) Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.
- iv) A impossibilidade de levantarmos capital suficiente para o financiamento de nossos empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar adversamente nossos negócios.
- v) Podemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e variações no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas ou reduzir nossos ativos, diminuir nosso lucro e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.

4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado

Nossos negócios compreendem, principalmente, o desenvolvimento, incorporação, construção e comercialização de unidades habitacionais. Os principais riscos de mercado aos quais estamos expostos referem-se basicamente àqueles inseridos no curso normal dos negócios, sejam eles: (i) risco de taxa de juros; e (ii) risco de liquidez.

Os principais fatores de risco de mercado que afetam os negócios estão detalhados como segue:

Risco de taxa de juros

Esse risco é oriundo da possibilidade de termos a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos, financiamentos e debêntures, bem como, impactem a demanda por nossos produtos. Flutuações da taxa de juros poderão aumentar o custo de nossas dívidas, ocasionando efeitos adversos sobre nossos negócios. O endividamento de empresas no setor imobiliário, como nós, está sujeito à flutuação das taxas de juros. No caso de as taxas de juros subirem, os custos relativos ao endividamento crescerão. As flutuações da taxa de juros também podem influenciar a demanda por nossas unidades habitacionais, elevações nas taxas de juros podem reduzir a capacidade dos compradores de obter financiamento para aquisição imobiliária.

Risco de Liquidez

A Companhia e suas controladas estão sujeitas ao risco de liquidez, que consiste na possibilidade de perda decorrente da incapacidade de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor ou da possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

| Instrumento | Consolidado | | |
|---|-------------|------------|----------------|
| | Até 1 ano | Até 5 anos | Total |
| Empréstimos e financiamentos | 24.151 | 189.348 | 213.499 |
| Arrendamento Mercantil | 800 | 2.679 | 3.479 |
| Contas a pagar por aquisição de Imóveis | 48.209 | 71.728 | 119.937 |

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

Somos parte em processos judiciais e administrativos, com discussões tributárias, trabalhistas e cíveis. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

Em 31 de dezembro de 2023, para fins de constituição de reservas para demandas judiciais, a Companhia considera apenas aqueles processos considerados como perda “provável”. A movimentação das referidas provisões pode ser assim resumida:

| (Em R\$ mil) | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Saldo em 1º de janeiro | 5.343 | 6.388 |
| Adição por consolidação de empresa (i) | 0 | 0 |
| Constituição e atualização de provisão | 2.785 | 498 |
| Baixa | (211) | (1.543) |
| Saldo no final do período | 7.917 | 5.343 |

Em 31 de dezembro de 2023, a nossa Companhia possuía apenas duas demandas de natureza tributária, envolvendo discussão sobre Imposto Sobre Serviços (“ISS”), sendo uma classificada como “perda remota” e uma como “perda possível”, avaliadas no valor total de R\$ 2.936.706,06, para as quais não foi constituída provisão. Em janeiro de 2023 foi distribuída pelo Município de São Paulo uma Execução Fiscal envolvendo discussão sobre Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), classificada como “perda remota”, para a qual não foi constituída provisão.

Apresentamos abaixo, a descrição dos processos nos quais somos partes, que entendemos ser individualmente relevantes, em razão do valor envolvido.

| Processo nº 1075818-44.2021.8.26.0053 | |
|---|--|
| a. Juízo | 8ª Vara da Fazenda Pública da Capital |
| b. Instância | 1ª instância |
| c. Data de instauração | 10/12/2021 |
| d. Partes no processo | Autor: Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda. Réu: Município de São Paulo |
| e. Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$ 2.374.763,93 |
| f. Principais fatos | <p>Trata-se de ação anulatória visando o afastamento da cobrança do ISSQN calculado com base na pauta fiscal, referente ao empreendimento Nativ Tatuapé. Em sede de tutela antecipada, requeremos a abstenção do Município de condicionar a expedição do Habite-se ao pagamento do tributo e a suspensão da exigibilidade do crédito discutido, sendo parcialmente deferida apenas no tocante à expedição do Habite-se.</p> <p>O Município apresentou Contestação e o Juiz determinou a realização de perícia técnica de engenharia, sendo consignado que, se o caso, posteriormente será determinada a perícia contábil.</p> <p>Foi apresentado o Laudo que já atestou uma disparidade no valor de ISS calculado pela Municipalidade. As partes se manifestaram, sendo que apresentamos parecer parcialmente divergente.</p> <p>O Perito apresentou esclarecimentos</p> <p>Nomeado Perito Contabil, aguarda-se apresentação do Laudo Pericial.</p> <p>Em paralelo a este processo tramitam as execuções fiscais nº 1557830-65.2023.8.26.0090 e 1510953-33.2024.8.26.0090.</p> |
| g. Resumo das decisões de mérito proferidas | N/A |
| h. Estágio do processo | Perícia Técnica |
| i. Chance de perda | Possível |
| j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante | Valor da causa |
| k. Impacto em caso de perdido processo | Impacto Financeiro. Recolhimento do valor do ISS, acrescido de multa e correções monetárias. |

| Processo nº 1502397-76.2023.8.26.0090 | |
|---|---|
| a. Juízo | Vara das Execuções Fiscais Municipais |
| b. Instância | 1ª instância |
| c. Data de instauração | 24/01/2023 |
| d. Partes no processo | Autor: Município de São Paulo Réu: Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda. |
| e. Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$1.339.343,27 |
| f. Principais fatos | <p>Trata-se de Execução Fiscal movida pelo Município que objetiva o recebimento de complementação de ITBI referente à aquisição da área na qual foi erigido o empreendimento Nativ Tatuapé. Com apoio de decisão já transitada em julgado proferida em Mandado de Segurança, recolhemos o ITBI com base no valor venal de IPTU, porém, a Prefeitura alega que há uma diferença a ser recolhida decorrente de avaliação superior ao valor de IPTU.</p> <p>Apresentamos Exceção de Pré-Executividade, sendo que o Município requereu a suspensão do feito para apuração administrativa.</p> <p>Foi proferida sentença acolhendo a exceção pré-executividade para reconhecer a existência de coisa julgada, julgando processo sem resolução do mérito.</p> <p>Interposto recurso pela Municipalidade, aguarda-se julgamento.</p> |
| g. Resumo das decisões de mérito proferidas | N/A |
| h. Estágio do processo | Defesa |
| i. Chance de perda | Remota |
| j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante | Valor da causa |
| k. Impacto em caso de perdudo processo | Impacto Financeiro. Recolhimento do valor do valor do ITBI. |

4.5 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Não aplicável, considerando que os processos listados no item 4.4 acima possuem chance de perda possível e remota e por isso não possuem valor provisionado.

4.6 – Processos sigilosos relevantes

Em 31 de dezembro de 2023, não havia processos sigilosos em que nós ou quaisquer de nossas controladas éramos parte.

4.7 – Outras contingências relevantes

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações acerca de contingências relevantes a serem inseridas nesta seção deste Formulário de Referência.