

1. Atividades do emissor

1.1 – Histórico do emissor

A Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Lavvi" ou "Companhia") foi constituída em 2016, tendo como sócios a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), a RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RH"), com participação de 45% do capital social da Companhia para cada um dos mencionados acionistas e o Sr. Moshe Horn, com participação dos 10% remanescentes do capital social da Companhia.

A Companhia atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais e não residenciais para os segmentos médio, médio-alto, alto padrão e luxo localizados na capital de São Paulo.

Controlada pela RH em conjunto com a Cyrela, a Lavvi tem como missão construir empreendimentos de excelência, com a finalidade de ajudar os seus clientes a realizar sonhos de uma vida melhor, com mais qualidade, conforto, lazer e bem-estar. A Lavvi possui profissionais com décadas de experiência, além de profundo conhecimento técnico e habilidades no setor. A Lavvi foi responsável por diversos lançamentos de sucesso no segmento imobiliário, com especial destaque na velocidade de vendas dos empreendimentos lançados.

A Lavvi é uma incorporadora e construtora que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2024)¹, contando com uma margem líquida de 22,1% (25,6% em 31 de dezembro de 2023).

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 28 empreendimentos, com 12.125 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 941 mil m² de área privativa útil e R\$11,8 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV)² bruto na base 100%. Ademais, a Companhia dispõe, na data-base deste Formulário de Referência, de 101 mil m² de área de terreno para a construção de 7 novos empreendimentos na região metropolitana de São Paulo, sendo que alguns serão faseados, totalizando aproximadamente R\$8,4 bilhões de VGV na visão 100%.

Em 2 de janeiro de 2020, foi realizado um aumento de capital na Lavvi, no montante de R\$61.513.112,00, o qual foi integralmente subscrito por seus sócios controladores, RH e Cyrela, conferindo ao seu capital, as quotas da Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda., representativas de 50,98% de seu capital social ("SPE Vinson").

A SPE Vinson é um complexo residencial do empreendimento denominado "Praças da Cidade", com área privativa em torno de 138,8 mil m² e um VGV de R\$1,1 bilhão. Esse complexo residencial já teve 3 fases concluídas e 3 em andamento.

¹ Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Mitre, Tecnisa, Gafisa, Trisul e Cyrela.

² Valor Geral de Vendas (VGV) refere-se ao valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VGV é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.

Em 19 de junho de 2020, foi aprovada, em assembleia geral extraordinária, a transformação da Lavvi em sociedade anônima, bem como a submissão de pedido de registro de companhia aberta, como emissor categoria "A". Em 08 julho de 2020, foi protocolizado o pedido de registro de oferta pública primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Em 01 de setembro de 2020, a Companhia passou ter suas ações negociadas no pregão regular da B3, através do código "LAVV3".

Em 2021, ano seguinte ao da oferta pública inicial de ações, a Companhia entregou números operacionais acima do previsto em seu plano negócios, totalizando um VGV lançado de R\$1,2 bilhão, representados pelos projetos Villa Versace, Wonder Ipiranga e Grand Vitrali. Ademais, atingiu vendas líquidas de R\$943 milhões.

Ainda em 2021, a Companhia apurou lucro líquido de R\$178 milhões, para uma margem líquida de 29,2%.

Em 2022, vale lembrar, a política monetária do governo seguiu contracionista e os juros (taxa Selic) que já vinham de sucessivas altas ao longo de 2021, seguiram subindo. Fecharam o ano em 13,75% (vs. 9,25% em 31.12.2021 e 2,00% em 31.12.2020).

A despeito desse mercado mais cauteloso diante do cenário macroeconômico desafiador, a Companhia realizou 6 lançamentos em 2022 sendo que alguns destes obtiveram desempenho comercial de bastante destaque, como por exemplo o High Wonder e o Verdant Parque Resort. Juntos, estes 2 projetos totalizam R\$520 milhões em VGV lançado.

Em outubro de 2022, a Companhia celebrou com a Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações, instrumento de Compra e Venda de Ações, para aquisição, pela Companhia, de ações ordinárias de emissão da CBR 122 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CBR 122"), representativas de 50% do seu capital social total e votante, totalmente subscritas e integralizadas, pelo preço total de R\$42.314 mil. Tal operação visou à participação da Companhia, por meio da CBR 122 e suas investidas, no empreendimento Eden. Além disso, foi celebrado Acordo de Acionistas da CBR 122 entre a Cyrela e a Companhia, de modo a prever a relação das partes na qualidade de acionistas da CBR 122 e a governança da CBR 122.

Ao todo, nos 6 projetos do ano de 2022, foram lançados R\$2,6 bilhões de VGV, levando a Companhia a atingir vendas líquidas de R\$1,8 bilhões, ambos na visão 100%.

Em 2023, a Companhia entregou números operacionais bastante fortes e resultados contábeis expressivos. Foram lançados 4 empreendimentos, dos quais dois são 100% Lavvi e dois com parceiros. Além disso, foi lançada a nova marca do Grupo Lavvi, a Novvo, para atender o segmento econômico.

Em 2024, a Companhia entregou o recorde de resultados operacionais e contábeis, lançamos 11 empreendimentos somando R\$2,8 bilhão na nossa participação e atingimos R\$1,5 bilhão de receita líquida, crescimento de 91% e 72% quando comparado com o ano anterior, respectivamente.

Em julho de 2024, a Companhia celebrou com a Cyrela Brazil Realty S.A Empreendimentos e Participações, instrumento de Compra e Venda de Ações, para aquisição, pela Companhia, de ações ordinárias de emissão da CBR 160 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CBR 160"), representativas de 35% do seu capital social total e votante, totalmente subscritas e integralizadas, pelo preço total de R\$17.550 mil. Tal operação visou à participação da Companhia, por meio da

CBR 160 e suas investidas, no empreendimento Aura. Além disso, foi celebrado Acordo de Acionistas da CBR 160 entre a Cyrela e a Companhia, de modo a prever a relação das partes na qualidade de acionistas da CBR 160 e a governança da CBR 160.

A receita líquida registrada no ano passado foi de R\$1,5 bilhão, uma alta de 72% na comparação anual, enquanto o lucro líquido, cresceu 48% contra o ano de 2023, atingindo R\$ 343 milhões.

Em fevereiro de 2024, a Companhia realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais em até três séries, no valor total de R\$218.790 mil. A emissão foi para colocação privada e serviu como lastro para a oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em que a Opea Securitizadora S.A. atua como securitizadora.

Em dezembro de 2024, a Companhia realizou a sua 2ª emissão de notas comerciais escriturais em até três séries, no valor total de R\$ 202.395 mil. A emissão foi para colocação privada e serviu como lastro para a oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em que a Opea Securitizadora S.A. atua como securitizadora.

1. Atividades do emissor

1.2 – Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

A Companhia atua na incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais e não residenciais para os segmentos médio, médio-alto e alto padrão localizados na capital de São Paulo.

Controlada pela RH em conjunto com a Cyrela, a Lavvi tem como missão construir empreendimentos de excelência, com a finalidade de ajudar os seus clientes a realizar sonhos de uma vida melhor, com mais qualidade, conforto, lazer e bem-estar. A Lavvi possui profissionais com décadas de experiência, além de profundo conhecimento técnico e habilidades no setor. A Lavvi foi responsável por diversos lançamentos de sucesso no segmento imobiliário, com especial destaque na velocidade das vendas dos empreendimentos lançados.

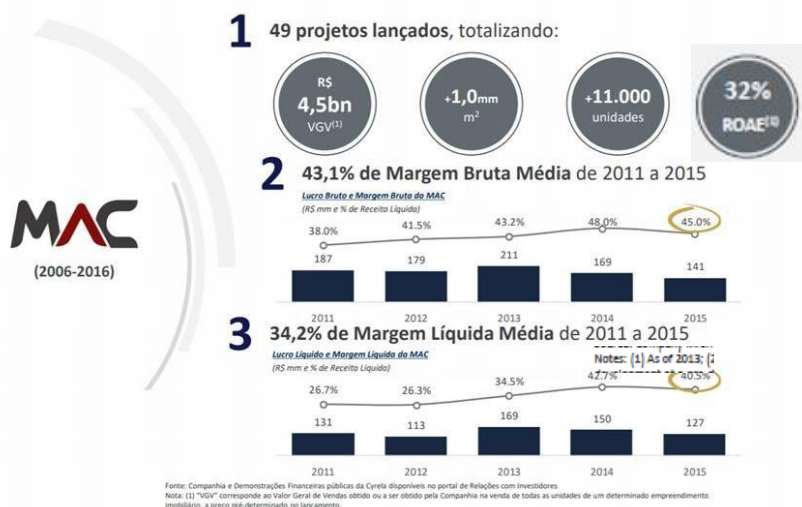
A Lavvi é uma incorporadora e construtora que apresenta uma das maiores margens de lucro do setor imobiliário considerando empresas listadas na B3 (com base nas informações públicas disponibilizadas pelas companhias do setor referentes ao ano de 2024)³, contando com uma margem líquida de 22,1% (25,6% em 31 de dezembro de 2023).

Impulsionada por executivos experientes e empresas que atuam no setor imobiliário há mais de 60 anos, a Lavvi reúne a *expertise* imobiliária da Cyrela e a capacidade comercial de seu corpo executivo atual, encabeçado por seu Diretor Presidente. Ele iniciou sua trajetória no setor imobiliário em 1987, trabalhando por 13 anos na Cyrela. Durante esse período, trabalhou nas áreas financeira e comercial, tendo a oportunidade de trabalhar diariamente com o fundador da Cyrela. Participou ativamente do crescimento da mesma. Nos seus últimos quatro anos lá, foi o diretor responsável pelo desenvolvimento de produtos, aquisição de terrenos e corpo de vendas da empresa. No ano de 2000, tornou-se sócio da Mac Empreendimentos ("Mac").

Entre 2000 e 2016, já na Mac, foi o responsável pelas áreas de Terrenos, Incorporação, Marketing e Vendas. A Mac, entre 2006 e 2016, lançou 49 empreendimentos, residenciais e comerciais, compondo um total de aproximadamente 11,0 mil unidades e 1,0 milhão de m² de área privativa útil entregue. Abaixo podemos ver alguns desses dados operacionais no período de 2006 a 2016:

³ Conforme informações públicas disponíveis nos websites de Relações com Investidores das seguintes companhias listadas na B3: Helbor, Even, Eztec, Mitre, Tecnisa, Gafisa, Trisul e Cyrela.

Histórico Comprovado de Excelência Financeira e Operacional



Vale lembrar que, em 2006, mais uma vez acreditando na parceria, a Cyrela se torna sócia da referida empresa, com 50% do capital social da Mac. Por fim, corroborando o alinhamento de longo prazo e de compartilhamento de *expertise*, o atual Conselho de Administração é composto por profissionais atuantes em empresas do ramo, independentes ou não, com vasta experiência profissional nos setores imobiliário e financeiro. Para mais informações sobre a composição do Conselho de Administração, ver item 7.3 deste Formulário de Referência

A Lavvi é uma companhia na qual predomina o sentimento de dono e o foco nas operações e resultados. Possuímos como principais pilares:

- Satisfação dos clientes:** A satisfação de nossos clientes é prioridade na condução de nossos negócios e o recurso mais poderoso para fortalecimento da nossa marca. A nossa meta é sempre ver o cliente satisfeito. Para atingir este objetivo, buscamos sempre adquirir terrenos em áreas mais procuradas pelos clientes e que trarão bons resultados para a Companhia, considerando o local que melhor se adequa ao perfil do cliente que pretendemos vender a unidade, priorizando proximidade a parques, comércio e meios de transporte. Durante o período de obras do empreendimento, contamos com uma equipe focada em atendimento ao cliente por meio de um sistema CRM⁴. Como parte da experiência de compra, temos um departamento de personalização que permite cada cliente alterar os acabamentos de sua unidade conforme a sua vontade. No pós-obra, buscamos nos certificar através de pesquisas de que o produto entregue está em excelentes condições de uso, o que denominamos de "Padrão Lavvi".
- Rentabilidade:** Desde a sua constituição, em 2016, a Lavvi lançou 28 empreendimentos, atingindo margem bruta de 33,8% em 31 de dezembro de 2024. Esse resultado se deve a um conjunto de fatores, dos quais podemos destacar: escolha do terreno em localizações prime dentro de cada bairro em que os empreendimentos são

⁴ Customer Relationship Management ou sistema de gestão de relacionamento com o cliente.

realizados, projetos diferenciados e altos padrões de acabamento, o que nos permite agregar maior valor ao produto.

- **Resultados financeiros:** Podemos observar o crescimento da Lavvi ao longo dos anos conforme índices financeiros apresentados acima. Acreditamos que isso se deve principalmente à qualidade e localização dos produtos que a empresa oferece no mercado e a velocidade de vendas que realizamos nos nossos lançamentos. Além disso, encerramos o ano de 2024 com índice de alavancagem negativo, isto é, com uma posição de caixa líquida, como reflexo da pouca dívida bruta que precisou ser captada.

Nossos pontos fortes

- **Terrenos e inteligência de mercado:** Acreditamos que comprar terreno é a chave do negócio. Envolve conhecer todos os bairros de São Paulo nos seus mínimos detalhes. Acreditamos que um terreno bem comprado é o principal caminho para o sucesso. Antes de comprar um terreno, fazemos questão de andar pelo bairro, entender a sua sociologia, conhecer os seus comércios e funcionamento para então tomar a decisão correta. Além disso, fazemos questão de visitar todos os empreendimentos concorrentes do local, entender seus acertos ou erros para então definir com segurança o caminho a ser seguido.

Nossa equipe é composta atualmente por executivos com ampla experiência no mercado de terrenos, tendo passagens por empresas como Mac e Cyrela. Além disso, temos três membros da família Horn diretamente envolvidos no departamento de terrenos, que participam ativamente de toda negociação de terrenos e é neste aspecto que acreditamos ter nosso principal diferencial.

É importante frisar que, antes de iniciar uma negociação, escolhemos o terreno de forma criteriosa, sempre pensando em trazer um diferencial para o nosso cliente, tanto em termos de localização como de produto. Trabalhamos ativamente na prospecção de terrenos, buscamos manter relacionamentos assíduos com corretores de imóveis para acompanhar as melhores oportunidades de negócios.

- **Incorporação – “O Projeto”:** Para a grande maioria das pessoas, a compra de um imóvel é a realização de um sonho. Buscamos sempre elaborar projetos inteligentes com objetivo de superar a expectativa dos nossos clientes. Com um projeto diferenciado, conseguimos, ao mesmo tempo, deixar nosso cliente satisfeito e aumentar a rentabilidade dos nossos acionistas. Ao desenvolver o projeto, buscamos nos atentar em cada detalhe do empreendimento. Nosso mercado é artesanal, entendemos cada projeto como único e o cliente quando visita o nosso plantão de vendas sente isso.

Durante a elaboração de um projeto, buscamos sempre trazer referências internacionais de áreas comuns, fachada e decoração para nos inspirar e nos diferenciar do mercado local. Acompanhamos as tendências mundiais para que possamos sempre oferecer o que tem de melhor para o nosso cliente. Nosso time de engenharia acompanha todo o desenvolvimento do projeto, visando manter o custo de obra dentro do estimado para cada projeto.

- **Engenharia:** Ter uma equipe própria de engenharia é uma grande vantagem competitiva no setor imobiliário. Esse fator nos permite ter um orçamento de referência da obra, antes mesmo da compra do terreno, tendo assim um melhor controle de toda a

operação, além de não termos que arcar com todos os custos relativos à contratação de uma construtora para conduzir nossas obras.

Nossa equipe de engenharia é formada por profissionais com vasta experiência em operações, planejamento, suprimentos, projetos e assistência técnica de empreendimentos. A equipe multidisciplinar é formada por profissionais provenientes de grandes players de mercado. A direção técnica da área conta com experiência adquirida de mais de 2,0 milhões de m² de edificações planejadas e mais de 1,2 milhão de m² construídos em seu portfólio, além de atuação em assistência técnica e desenvolvimento de projetos industriais e comerciais.

Todas as nossas obras são elaboradas com rígidos padrões de qualidade, a qual acreditamos gerar produtividade e retornos aos empreendimentos realizados.

Além disso, nossa sociedade com a Cyrela nos permite ter melhores condições com relação aos custos de materiais e mão de obra, além da possibilidade de trabalhar com os melhores fornecedores, que veem a Lavvi como parte de um grande grupo econômico e sólido.

- **Vendas:** o departamento de vendas é o setor no qual dedicamos os nossos maiores esforços, com o objetivo de vender o máximo possível das unidades do empreendimento em seu lançamento. A maior velocidade de vendas inicial no lançamento reduz os custos do empreendimento, especialmente, com despesas de marketing e de captação, e, consequentemente, nos permite capturar maior rentabilidade.

Existem dois fatores que são essenciais para uma venda e que são feitos por nós com extrema dedicação:

(i) **Atração do cliente:** nossa estratégia se baseia em montar uma base sólida de corretores para trabalhar em nossos stands de vendas, o que nos permite monitorar a condução dos trabalhos e realizar treinamentos diários para que o corretor entenda o nosso produto e consiga passar as informações corretas para os clientes. Com a segurança de ter uma equipe bem treinada, investimos na divulgação do produto em três principais frentes: (i) pontos de captação, onde marcamos presença nos principais pontos do bairro (comércios, conveniências, parques, dentre outros), (ii) ofertas via telefone focadas em clientes potenciais, e (iii) campanhas via Internet.

(ii) **Encantamento do cliente:** Buscamos montar stands com o mais alto padrão de qualidade para poder transmitir experiência de aquisição do “Padrão Lavvi”. O fechamento das vendas é realizado pelos gerentes dos stands, com atendimento personalizado, pois acreditamos que um bom vendedor faz toda a diferença. O nosso acionista e Diretor de Vendas, Moshe Horn, é presença constante nos nossos plantões de venda. Moshe é responsável por coordenar todas as atividades do plantão, supervisionar e, em especial, participar da experiência de compra dos nossos clientes, realizando, sempre que possível, um atendimento pessoal.

- **Financeiro:** A Companhia conta com o SAP, um sistema reconhecido internacionalmente para gestão financeira e contábil. Além disso, a Lavvi possui um portal exclusivo para acesso de clientes, permitindo ao cliente consultar sua posição financeira, emitir boletos, antecipar parcelas, dentre outros procedimentos. Nosso fluxo de caixa é motivo de constante atenção. Buscamos analisar todos os fluxos financeiros da Companhia de forma recorrente, analisando individualmente cada empreendimento, de forma a

assegurar um crescimento sustentável. A Companhia procura manter um nível de alavancagem conservador.

Além disso, a celeridade na venda de nossos empreendimentos, combinada com uma alta antecipação do valor total do apartamento pelo cliente durante o período de obras, reduz a nossa necessidade de financiamento para execução das obras. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$1.204 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH).

- **Pessoas:** Nossa equipe é formada por profissionais que possuem vasta experiência no setor. Nossos administradores possuem vasta e profunda experiência no segmento imobiliário e, como consequência, entendemos que possuem amplo conhecimento de nossos mercados e clientes, capacidade de planejamento, disciplina e foco na melhoria constante de nossos resultados e do nosso modelo de negócio. Procuramos contratar os melhores profissionais do mercado em termos de formação, energia e perfil empreendedor, de modo a perpetuar nossa cultura. Acreditamos oferecer pacotes de remuneração atraentes para nossos principais executivos.

Acreditamos que o bom ambiente de trabalho, reconhecimento dos nossos colaboradores alinhados com metas claras e objetivas, fazem com que nossos profissionais “vistam a camisa” e se dediquem para o nosso crescimento.

Nossos Pontos Fracos, Obstáculos E Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças a nós, nossos negócios e condição financeira estão relacionados à concretização de um ou mais cenários adversos contemplados em nossos fatores de risco, ocorrendo de maneira isolada ou combinada. Para mais informações veja os itens 4.1 e 4.3 deste Formulário de Referência.

Mercado de atuação e estratégia da empresa:

Atuamos hoje com foco principal nos setores de médio a alto padrão e luxo, tendo seus empreendimentos 100% localizados na cidade de São Paulo. Temos como meta de sempre, independente do bairro em que estamos atuando, entregar um empreendimento que se destaque na região, oferecendo produtos diferenciados e sofisticados em regiões *premium*. Como exemplo disso, podemos citar o Nativ Tatuapé, empreendimento de médio padrão que teve uma alta velocidade de vendas, a totalidade das unidades liquidas de permuta foi vendida no período de oito meses contados a partir do seu lançamento. Na linha de alto padrão, podemos destacar o One Park Perdizes, lançado em 2019 e que foi entregue no início de 2023 quando da obtenção do seu habite-se. Outro empreendimento, o Vitrali Moema, teve como diferencial sua localização a 20 metros de uma estação de metrô.

Em 2022, temos a referência do projeto Verdant Parque Resort que, lançado em abril, obteve aproximadamente 85% de suas unidades vendidas em menos de 30 dias de lançamento. Todos estes projetos são exemplos da execução de nossa estratégia, a qual visa sempre atingir o máximo de VSO na largada (lançamento) dos produtos.

Para continuar na atual linha de crescimento, possuímos, na data-base deste Formulário de Referência, banco de terrenos (*landbank*) no valor potencial estimado de R\$8,4 bilhões localizados 100% em São Paulo.

Além disso, em junho de 2023, foi criada a marca Novvo, empresa do Grupo Lavvi, com o objetivo de atender o setor econômico, tendo seus empreendimentos 100% localizados na cidade de São Paulo, assim como a Lavvi.

1. Atividades do emissor

1.3 – Informações sobre segmentos operacionais

a. Produtos e serviços comercializados

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), conforme divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia. Para maiores informações sobre produtos e serviços comercializados pela Companhia, vide item 1.2 deste Formulário de Referência.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

Receita Operacional Líquida	2024	
<i>(em R\$ milhões, exceto %)</i>	R\$	% do total
Incorporação Imobiliária	1.549.299	100%
Receita Operacional Líquida	1.549.299	100%

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

Lucro Bruto	2024	
<i>(em R\$ milhões, exceto %)</i>	R\$	% do total
Incorporação Imobiliária	523.089	100%
Lucro Bruto	523.089	100%

1. Atividades do emissor

1.4 – Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

a. Características do processo de produção

O processo de produção da Lavvi é verticalizado, contando com a presença constante dos acionistas em todos os departamentos da Companhia. O fluxo de produção da Companhia se inicia no momento da aquisição do terreno até a entrega da unidade do empreendimento para o cliente final. Como principais atividades da Companhia nesse processo, podemos destacar: (i) aquisição do terreno; (ii) desenvolvimento e legalização do projeto (a qual contempla a elaboração do projeto, obtenção das licenças, alvarás e aprovações governamentais necessárias e construção do empreendimento); (iii) comercialização das unidades e (iv) entrega do empreendimento.

Temos como objetivo ter sempre todos os departamentos da Companhia alinhados e com o mesmo objetivo, a fim de manter uma qualidade contínua, satisfazer o cliente e buscar o maior retorno possível para nossos acionistas. O foco da Companhia hoje são os segmentos de médio, médio-alto, alto padrão e luxo. A caracterização de nossos projetos em cada segmento se apresenta da seguinte forma:

Econômico	<i>projetos com preço médio de até 9.500 R\$/m²</i>
Médio	<i>projetos com preço médio de 9.501 R\$/m² até 12.000 R\$/m²</i>
Médio-Alto	<i>projetos com preço médio de 12.001 R\$/m² até 14.000 R\$/m².</i>
Alto:	<i>projetos com preço médio de 14.001 R\$/m² até 20.000 R\$/m².</i>
Luxo	<i>projetos com preço médio acima de 20.001 R\$/m².</i>

(i) Aquisição de terrenos:

A Lavvi investe grande parte do seu tempo na aquisição de terrenos para a construção de empreendimentos, pois acreditamos ser esse um dos principais fatores de sucesso de uma empresa do nosso setor. Conseguir comprar um bom terreno é ter uma vantagem competitiva em relação aos nossos concorrentes. Contamos com a participação direta de membros da família Horn no departamento pois acreditamos que esta fase é fundamental no sucesso da Companhia. Com isso, conseguimos obter maior agilidade, decisões assertivas e melhor identificação de oportunidades.

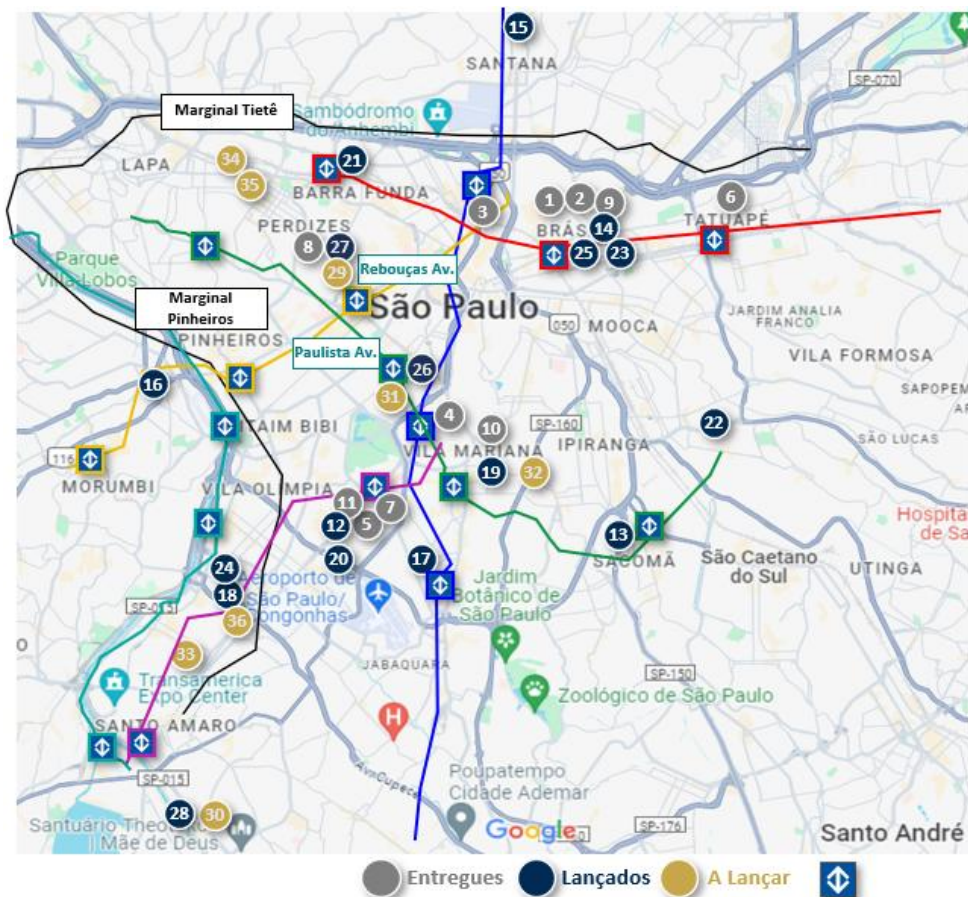
Podemos dividir a aquisição de um terreno em três etapas:

- **Avaliação do terreno:** Realizamos reuniões semanais com todos os membros do departamento de novos negócios a fim de identificar quais terrenos foram oferecidos por corretores e quais terrenos nossos compradores levantaram através de prospecção ativa. Avaliamos cada um desses terrenos no detalhe e escolhemos em qual das opções iremos focar nossos esforços. A análise para aquisição de um terreno inclui dados técnicos,

financeiros e mercadológicos. Sempre que decidimos trabalhar a compra de um terreno, fazemos questão de ir até o local, conhecer as ruas do entorno, o bairro em seus detalhes, comércios locais, moradores, dentre outros. Essa etapa do processo é fundamental para a escolha correta do terreno e para a escolha do produto que será desenvolvido nele. Buscamos sempre trabalhar terrenos próximos a transportes públicos, parques, comércios, com o objetivo de agregar um maior valor para o cliente final.

- **Análise Técnica:** Após escolher qual terreno trabalhar e iniciar as negociações com o(s) proprietário(s) do terreno em questão, começamos a trabalhar a parte técnica do terreno. Nesse momento, o departamento de novos negócios em parceria com a área de engenharia, analisa todos os detalhes do terreno para ter certeza de que não teremos problemas de implantação do projeto, dentre eles: contaminação, vegetação, restrição de altura no empreendimento, dentre outros.
- **Jurídico:** ao comprar o terreno, é extremamente importante avaliar se estamos realizando uma compra segura, de forma que conduzimos uma auditoria para verificar a documentação e identificar eventuais restrições e/ou impedimentos para a aquisição do imóvel. Normalmente incluímos nos contratos de compra de um terreno cláusulas resolutivas que envolvem a análise da documentação do vendedor e do imóvel, o que nos permite ter certeza de que estamos fazendo uma compra segura.

A companhia possui, em 31 de dezembro de 2024, banco de terrenos (*landbank*) no valor estimado de R\$8 bilhões, com preços de terreno já travados e localizados na cidade de São Paulo próximos a estações de metrô. A localização dos nossos terrenos pode ser conferida no mapa abaixo, onde apresentamos também tanto os projetos já lançados como os já entregues:



A numeração dos projetos no mapa acima pode ser identificada de acordo com a tabela a seguir:

#	ENTREGUES	1.829
1	Praça Piratininga	110
2	Praça Mooca	153
3	Moova	48
4	Palazzo Vila Mariana	158
5	Vitrall Moema	101
6	Nativ Tatuapé	242
7	Moema by Cyrela	118
8	One Park Perdizes	190
9	Wonder Brás	188
10	Lumiere	310
11	Grand Vitrall	211
#	EM ANDAMENTO	9.952
12	Villa Versace	705
13	Wonder Ipiranga	331
14	High Wonder	231
15	Verdant	292
16	Green View	336
17	Grand Square	240
18	Eden by Cyrela	2.376
19	Galleria Klabin	556
20	Saffire Elle Saab	887
21	Novvo Barra Funda	309
22	Alive Home Resort	1.167
23	Palace by Praças da Cidade	296
24	Petra by Boca do Lobo	471
25	Edifício Brás	106
26	Heaven (BP)	1.207
27	Aura Pacaembu (Cyrela)	322
28	Novvo Marajoara (Chác. Flora) 1ºF	120
#	LANDBANK	8.023
29	Aura Pacaembu (Cyrela) - studios	114
30	Novvo Marajoara (Chác. Flora) 2ºF	105
31	Cubatão	935
32	Soleil by Boca do Lobo (Klabin)	361
33	Hípica (a escriturar)	2.379
34	Adriano Marchini (Cury)	232
35	Novvo - Santa Marina	365
36	Vicente Rao	3.532

(ii) Desenvolvimento e Legalização do Projeto:

Após a definição e aquisição do(s) terreno(s), iniciam-se os trabalhos para o desenvolvimento do projeto. Essa é uma etapa primordial, na qual a Companhia acredita conseguir mostrar para os clientes o seu diferencial em relação aos concorrentes por meio das áreas comuns e padrão de acabamento oferecido.

Ao iniciar cada projeto, primeiramente desenvolvemos diversas opções de numéricos e de implantações para analisar qual o tipo de unidade a ser construída no local e como o futuro prédio irá se encaixar no terreno. Com isso, conseguimos ter a certeza de que estamos extraindo o maior potencial possível do terreno e que vamos entregar o melhor resultado possível para o cliente.

Definida a implantação, quantidade e tamanho das unidades, partimos para as áreas comuns. Nesse momento, contratamos escritórios de design, arquitetura e paisagismo para atuar ao nosso lado e desenvolver produtos diferenciados que supere as expectativas do nosso público-alvo. Cada área comum do prédio é analisada a fundo para que seja possível ter o melhor aproveitamento, decoração e acabamentos. Temos certeza de que caprichar e se diferenciar nos “detalhes” faz o produto ter um maior valor agregado, deixando o cliente satisfeito e consequentemente, atraindo novos clientes e aumentando a rentabilidade aos nossos acionistas, em decorrência do aumento das vendas.

É importante ressaltar que, a partir do momento que temos um estudo preliminar do projeto, já iniciamos um trabalho junto à prefeitura municipal competente de licenciamento do projeto. Acompanhamos cada etapa desse processo, inclusive contratando consultores terceirizados, para que seja possível obter as aprovações devida. Lançar rápido é uma grande vantagem competitiva e algo que sempre vamos buscar.

Por fim, vale ressaltar que toda a etapa de desenvolvimento do projeto é acompanhada de perto pela área engenharia para termos certeza de que é possível executar o planejado e ao mesmo tempo controlar os custos, que são variados no decorrer do projeto.

Simultaneamente aos processos para o registro da incorporação, duas importantes etapas também ocorrem. A primeira é que definimos as instituições financeiras com as melhores taxas e condições de atendimento às nossas necessidades e às de nossos clientes. E a segunda é que reconstruímos o estudo de viabilidade econômico-financeira do projeto para o adaptarmos ao lançamento. Esse estudo é parte importante para nortear e indicar às condições do lançamento do empreendimento. Neste, é levado em consideração a forma como o terreno foi adquirido, as condições de financiamento do mercado, condições de inadimplência histórica e diversos outros indicadores. Ao concluir esse estudo, ele será apresentado aos membros da administração e equipes técnicas, para ser debatido e aprovado. Somente após concluirmos todas essas etapas é que damos início à comercialização das unidades, geralmente seis meses antes do início das obras.

Engenharia:

Contamos com uma equipe de profissionais de engenharia com vasta experiência no setor, englobando todas as partes do processo de construção, tais como: operações, planejamento, suprimentos, projetos e assistência técnica. A direção técnica da Companhia conta com experiência adquirida de mais de 2,0 milhões de m² em edificações planejadas e mais de 1.200.000m² construídos em seu portfólio, além de atuação em assistência técnica e desenvolvimento de projetos industriais e comerciais.

Com relação à equipe engenharia, temos as seguintes características como principais pontos fortes do departamento:

Planejamento: Ao iniciar uma obra temos o cronograma diário das etapas necessárias e do valor a ser despendido para cada uma delas. Acompanhamos todo o processo com muita frequência para ter certeza de que a obra será entregue dentro do prazo, com a qualidade desejada, e que os custos não saiam do planejado. Além disso, buscamos sempre trabalhar na padronização de orçamentos, produzindo parâmetros e atualizando o histórico da empresa, o que nos ajuda a ter mais eficiência e agilidade em projetos futuros. Vale ressaltar que a parte financeira do departamento de engenharia está inserida no sistema SAP, o que nos permite ter um excelente controle de todo o processo.

Projetos: Os projetos executivos são desenvolvidos em parceria com profissionais especializados em suas áreas de atuação (França & Associados – Estrutura, Consultrix – Fundações; Gera Engenharia – Instalações; SPHE – Instalações; Zaclis Falconi – Fundações; dentre outros), sob a supervisão e coordenação da Lavvi, buscando o desenvolvimento de belos projetos, aliados a viabilidade esperada. Vale ressaltar que antes de iniciado cada projeto, são formalizados contratos com cada um dos fornecedores.

Operações: Na área de operações, valorizamos o controle de qualidade e segurança do trabalho e atuamos na produção controlada de resíduos, visando a entrega de um produto alinhado a todas as normas vigentes.

Suprimentos: Acreditamos que nosso *know-how* e relacionamento com a Cyrela, sociedade que integra o nosso grupo de controle acionário, gera uma grande vantagem competitiva em relação a suprimentos. Temos trabalhado nas últimas obras com os principais fornecedores do mercado. Trabalhamos, inclusive, validando e desenvolvendo novos fornecedores, sempre atentos às especificações, prazos, normas técnicas e custos dos empreendimentos. Acreditamos que uma gestão forte em suprimentos é ponto chave para o bom andamento das obras.

As obras são iniciadas em média entre 4 e 7 meses após os lançamentos, de acordo com o sucesso de vendas alcançado em cada empreendimento lançado, sendo que o prazo de entrega fica em torno de 28 a 40 meses, podendo variar dado o método construtivo do projeto.

b. Características do processo de distribuição

Comercialização

Após a obtenção do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, iniciam-se as ações de publicidade do empreendimento, como prevê a legislação em vigor.

Um dos maiores esforços da Companhia é nesta área de comercialização. O primeiro passo é conscientizar os corretores a respeito do produto que estamos oferecendo, mostrar seus diferenciais, e fazer com que eles “vistam a camisa do produto” com o objetivo de realizar a venda para o cliente final. Como dito acima, a velocidade de vendas apresentada hoje pela LAVVI se deve principalmente pela forma como o departamento é estruturado. Para vender nossos empreendimentos, contamos hoje com a Lior, nossa corretora própria (house), que é uma empresa de vendas criada para atender exclusivamente a Lavvi.

Uma etapa primordial para o sucesso de um empreendimento é o pré-lançamento. Aproximadamente dois meses antes do lançamento oficial, construímos e abrimos para o público um stand de vendas no próprio terreno, onde apresentamos a maquete, imagens e o modelo do apartamento decorado para os clientes. Costumamos dizer que nosso stand de vendas deve ser sofisticado, de alto padrão, para que o cliente comece a sentir desde a sua visita o que é um empreendimento de padrão Lavvi.

Para atrair os clientes para o plantão, atuamos em três frentes: ofertas via telefone, online e pontos de captação. Buscamos sempre oferecer uma estrutura completa para os corretores trabalharem no próprio stand de vendas, o que nos permite acompanhar e direcionar o trabalho para que saia da melhor maneira possível.

Relacionamento com os clientes

O cliente é a essência e a alma do negócio. Portanto, manter um bom relacionamento e um engajamento adequado é fundamental para crescermos no setor e fortificarmos nossa marca. Temos um departamento de atendimento ao cliente, com sistema CRM que reúne todas as solicitações dos clientes, onde buscamos sempre atender as demandas no menor prazo possível e evitar possíveis desgastes desnecessários.

Com o objetivo de mostrar sempre um diferencial para o cliente, a Lavvi criou um sistema de personalização da unidade, onde os clientes têm a possibilidade de escolher ou trocar acabamentos, ou fazer modificações na planta de seus imóveis. Esta facilidade permite aos clientes personalizarem as características originais da unidade vendida antes da entrega das chaves, trazendo satisfação aos nossos clientes, a qual medimos também através desse sistema.

A Lavvi auxilia o cliente, ainda, na obtenção do financiamento imobiliário necessário para quitar a unidade, antecipando e explicando como o processo é realizado e ajudando na interação com os bancos. Esta prática é bastante apreciada por nossos clientes.

Por fim, vale ressaltar que a Lavvi atualmente não financia seus clientes após a entrega do empreendimento, que acabam por fazer seus repasses com bancos.

c. Características dos mercados de atuação, em especial:

A Lavvi atua hoje com foco principal nos setores de médio e alto padrão, tendo todos os seus empreendimentos já lançados e seus *landbank* localizados na cidade de São Paulo. Temos como meta de sempre, independente do bairro em que estamos atuando, entregar um empreendimento que se destaque na região, seja por meio de uma localização prime ou por meio de um produto diferenciado. Além disso, buscamos entrar no segmento de luxo, um mercado que entendemos ser pouco explorado no Brasil como um todo, e que permite, quando bem trabalhado, maiores margens nos empreendimentos.

Atuamos hoje com foco na cidade de São Paulo, com preferência por bairros bem atendidos por transporte público.

I. Perspectivas de crescimento da economia brasileira

Após dois anos de queda no PIB em 2015-16, a economia brasileira apresentou crescimento próximo a 1,1% no PIB nos anos de 2017, 2018 e 2019. Em 2020, quando a economia caminhava para um crescimento mais robusto, sofreu o advento da pandemia COVID-19, fato que impactou toda a cadeia produtiva e industrial, deste modo impactando e levando o PIB a uma queda de 4,1% no ano. Em 2021, com a retomada econômica pós pandemia e a normalização da cadeia produtiva, industrial e sanitária, observamos uma recuperação. Encerramos o ano com crescimento de 4,6% no PIB. No início de 2022 as estimativas apontavam para um crescimento demasiado baixo para o ano, mas, ao final, o PIB cresceu 2,9%. Naquele momento, as projeções para o PIB de 2023 eram de uma variação positiva de 0,79%, mas o ano fechou com alta de 2,9%. O ano de 2024 iniciou com uma expectativa de alta de 1,52% do PIB, mas o crescimento real foi ainda maior, atingindo 3,4%.

II. Perspectiva positiva de Crédito para os próximos anos

A recente escalada da taxa básica de juros – que subiu de 10,50% a.a. em setembro de 2024 para 14,75% em maio de 2025, última data – impulsionou o ajuste nas taxas de financiamento imobiliário, as quais se mantiveram abaixo de 8,0% a.a. nos anos de 2020 e 2021 e, atualmente, se encontram próximas a 12,0% + TR. Esta mudança no panorama de taxas de juros deteriorou o *affordability* dos potenciais compradores de imóveis, desta maneira reduzindo o acesso global ao crédito.

De qualquer maneira, o cenário macroeconômico brasileiro e global encontra-se bastante estressado e não sabemos quando será o fim do ciclo de aperto monetário. Com os bancos mais restritivos na liberação de crédito, a perspectiva de crédito para os próximos anos implica em um cenário de redução de juros, tendo em vista as perspectivas dos agentes econômicos, na data deste Formulário de Referência.

III. Demanda Imobiliária

A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicados por fatores sociais, dentre eles: (a) taxa natural de crescimento populacional; (b) crescimento da renda familiar e renda per capita; (c) número de pessoas por moradia; e (d) alteração na pirâmide etária.

a) Taxa de crescimento da população: segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), em 2025 a população total brasileira atingirá aproximadamente 214 milhões de habitantes. Dessa forma, é necessário o aumento do número de moradias para as famílias que irão se desenvolver devido ao crescimento populacional.

b) Renda domiciliar per capita: vale destacar que o estado de São Paulo possui a segunda maior renda domiciliar per capita, ficando atrás apenas do Distrito Federal, de acordo com o levantamento realizado pelo IBGE em 2024. Sendo assim, fica claro que a Companhia - que opera na capital - está posicionada para captar a maior demanda habitacional do país.

Além disso, políticas públicas e a estabilidade econômica diminuíram as desigualdades sociais no país. Segundo o índice de GINI (índice que mede a concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos), o Brasil apresentou um índice de 0,506 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2024 - mantendo o menor patamar da série histórica

c) Número médio de pessoas por moradia: o número médio de pessoas por moradia no Brasil vem diminuindo nos últimos anos, a medida que mais pessoas estão morando sozinhas em todo o Brasil, segundo Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad): Características Gerais dos Domicílios e dos Moradores 2023, do IBGE. De acordo com a pesquisa, os domicílios com uma pessoa são os que mais crescem no país, subindo de 12,2% em 2012 para 18% em 2023. Isso mostra que a demanda por novas moradias pode aumentar em um ritmo ainda mais acelerado que o crescimento populacional.

d) Alteração na pirâmide etária brasileira: a pirâmide etária brasileira tem sofrido alterações nos últimos anos. A população é composta em sua maioria por jovens adultos (entre 15 e 64 anos), que representavam cerca de 69,3% da população total em 2022. Este percentual tem aumentado recorrentemente desde 1980, quando era 57,7%. Esse envelhecimento da população irá trazer um aumento significativo da demanda imobiliária no país.

(i) Participação em cada um dos mercados

Não é possível identificar a nossa participação em cada um dos mercados de atuação, uma vez que o setor de incorporação é altamente pulverizado e não possuímos estudos próprios ou informações sobre a nossa participação em cada um dos mercados de atuação divulgadas por fontes públicas confiáveis.

(ii) Condições de competição nos mercados

A penetração do crédito imobiliário no Brasil, ainda que baixo quando comparado com outros países, apresentou um crescimento gradual nos últimos anos, chegando a representar 10% do PIB brasileiro de acordo com os dados do Banco Central do Brasil.

d. Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário, em geral, desacelere durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho) em função das férias, acreditamos que as nossas atividades e nossos resultados não são afetados de forma relevante pela sazonalidade por realizarmos nossos lançamentos durante outras épocas.

e. Principais insumos e matérias primas, informando:

(i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Nós mantemos relacionamento de longo prazo com nossos fornecedores, tais como prestadores de serviços de sistemas operacionais de microcomputadores e servidores, prestadores de sistemas de gestão empresarial (ERP), telefonia e comunicação de dados e voz, agências de publicidade, editoras, limpeza, vigilância, telemarketing, datacenter, serviços de cobrança, locadores de imóveis, segurança, gráficas, reformas e obras.

Os fornecedores da Companhia são avaliados, periodicamente, por meio de critérios financeiros e técnicos. A Companhia possui especificações sobre a escolha de seus fornecedores, baseadas na qualidade do produto e em preço. Adicionalmente, a Companhia mantém procedimentos que garantem que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados. Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com seus fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. A Companhia não possui conhecimento sobre algum fornecedor que tenha controle ou regulamentação governamental em virtude das características do processo produtivo da companhia.

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores

Não há dependência, uma vez que a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

(iii) eventual volatilidade em seus preços

A Companhia está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos em condições normais de mercado. De acordo, com a FGV - Fundação Getúlio Vargas, que acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o INCC-DI acumulado de 2024 foi de 6,54%, o de 2023 foi de 3,49%, e em 2022 foi de 9,28%. Em março de 2025, o acumulado em 12 meses no INCC-DI se encontra em 7,54%.

1. Atividades do emissor

1.5 – Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

a. *Montante total de receitas provenientes do cliente*

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. *Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente*

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da nossa receita líquida total no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1. Atividades do emissor

1.6 – Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

O exercício de nossas atividades está sujeito à obtenção de autorizações, licenças e aprovações governamentais. Necessitamos de aprovações de prefeituras locais e secretarias de meio ambiente, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, projetos prévios e arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, início da obra e formalização de término de obra (expedição de habite-se). Obtivemos com sucesso as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos em construção.

O Código Civil, instituído pela Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, disciplina o condomínio, incluindo o condomínio edilício, e os direitos reais dos bens imóveis, bem como exige, geralmente, que toda e qualquer alienação, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública. Excetua-se desta condição, em razão de disposição de leis específicas, como a Lei 9.514/97 e Lei 4.380/64, os casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Todas estas transações devem, ainda, ser registradas junto aos cartórios de registro de imóveis competentes.

Apresentamos abaixo descrição sucinta sobre determinados aspectos legais e regulatórios relativos à consecução da atividade imobiliária e ao licenciamento ambiental aplicável às nossas atividades.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei 4.591/64") regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (artigos 481 e seguintes), os contratos de construção (artigo 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (artigos 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (artigos 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da Lei Federal n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada ("Código de Defesa do Consumidor") podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade").

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, conforme disposto no Estatuto da Cidade, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

As prefeituras dos municípios em que se localizam os imóveis deverão aprovar os projetos e emitir autorizações para início das obras (alvará/licença de construção) e certificados de conclusão de obra (habite-se).

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante arquivamento da documentação prevista no artigo 32 da Lei 4.591/64; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como COFINS; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL, como preceitua a Lei n.º 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da Lei 4.591/64, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei 4.591/64 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei 9.514/97, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97") também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da

emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; (2) SFI; e (3) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores ("Lei 4.380/64"), criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 30 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514/97; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução 4.676 do Conselho Monetário Nacional

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019 do Conselho Monetário Nacional ("CMN") em que determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações

de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza tal obrigação, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676, determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados os nossos lançamentos nos últimos exercícios sociais.

A Lei 16.402 de 22 de março de 2016 ("Lei de Zoneamento do Município de São Paulo"), dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento

à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e nossas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. Em 2023, a Prefeitura de São Paulo sancionou a Lei 17.975/2023 que aprovou a revisão do Plano Diretor anteriormente aprovado. Em 17 de julho de 2024 foi aprovada a Lei n.º 18.157 que inclui algumas alterações ao Plano Diretor. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Além disso, em 9 de maio de 2017 foi sancionada a Lei n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Regulamentação Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, nós estamos sujeitos a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil.

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981 determina que a construção, instalação, expansão, modificação e operação de empreendimentos e atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao prévio licenciamento ambiental do órgão competente, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Ainda, as licenças emitidas necessitam de renovação periódica, a qual deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente.

O processo de licenciamento ambiental, regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") n.º 237/97 ("Resolução CONAMA 237/97"), compreende um sistema composto por três fases representadas por licenças sequenciais: Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). A LP é emitida em fase preliminar de planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, e estabelece condições e exigências técnicas que deverão ser observadas nas fases do

licenciamento. A LI autoriza a instalação do empreendimento, de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante. Por fim, a LO autoriza o efetivo início e a continuidade das atividades ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

A Resolução CONAMA n.º 237/1997 define de forma geral quais empreendimentos são considerados per se potencialmente poluidores. No rol previsto pela resolução destaca-se a realização de obras civis que incluem as seguintes atividades: (i) rodovias, ferrovias, hidrovias e metropolitanos; (ii) barragens e diques; (iii) canais para drenagem; (iv) retificação de curso de água; (v) abertura de barras, embocaduras e canais; (vi) transposição de bacias hidrográficas; e (vii) outras obras de arte. Está previsto ainda o licenciamento de parcelamento do solo, estações de tratamento de água e esgoto sanitário, dragagem e derrocamentos em corpos d'água e a recuperação de áreas contaminadas ou degradadas.

Cada Estado, e eventualmente município, tem competência para editar legislação própria para complementação das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental previstas na Resolução CONAMA n.º 237/1997.

Cabe ao órgão ambiental competente definir os critérios de exigibilidade, as especificidades, riscos ambientais, porte e outras características dos empreendimentos ou atividades adicionais. Assim, mesmo que determinada atividade não esteja expressamente relacionada na legislação aplicável, o órgão ambiental pode requerer o licenciamento por entender que se trata de atividade que, por suas características e/ou localização, seja efetiva ou potencialmente poluidora.

A depender da legislação aplicável e do tipo de atividade desenvolvida – a exemplo das atividades relacionadas ao setor da Construção Civil – o processo de licenciamento costuma ocorrer de forma simplificada, com a aglutinação de mais de uma licença em uma única fase – a exemplo da LP e da LI – ou emissão de licença em única etapa. No entanto, a definição do tipo de licenciamento depende da regulamentação específica do local onde vai ser instalado o empreendimento.

Em regra geral, as licenças ambientais possuem validade por período definido na licença e deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, para garantia da regularidade da atividade desenvolvida.

Para os empreendimentos com significativo impacto ambiental, é exigida a compensação ambiental pelos danos não mitigáveis causados pela implantação do empreendimento, por meio de destinação de recursos para implantação e manutenção de unidade de conservação.

Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a nossa operação de atividades. Caso nós venhamos a cometer falhas no cumprimento das referidas condicionantes, ficaremos sujeitos a multas ou até mesmo a revogação e/ou suspensão da

licença ambiental obtida, fato este que pode impactar o regular exercício de nossas atividades, inclusive com risco de total paralisação, gerando um efeito adverso relevante sobre os nossos resultados.

Ainda no âmbito do licenciamento ambiental, caso sejam constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em unidades de conservação ("UCs"), o órgão licenciador deverá consultar ou solicitar a manifestação de órgãos intervenientes – tais como IBAMA, IPHAN, ICMBio, FUNAI, INCRA, Fundação Palmares, etc. – sobre a instalação dos empreendimentos e operação das nossas atividades. Ainda que referidas manifestações não sejam vinculantes e não obstem o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou Estadual poderá vir a questionar e impugnar a validade da licença obtida. A execução de atividades sem a autorização necessária caracteriza infração administrativa e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Para mais, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação de licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as nossas condições operacionais, por meio da imposição de penalidades de multa simples e/ou diária, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, etc.

Também estamos sujeitos à legislação federal, estadual e municipal de controle e gestão de resíduos gerados de nossas atividades e empreendimentos, a qual impõe, dentre outras obrigações, a necessidade de autorizações ambientais para transporte de resíduos perigosos, bem como o correto manuseio e disposição final adequada.

A Política Nacional de Resíduos Sólidos, delineada pela Lei Federal n. 12.305/2010, estabelece que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos, com o conteúdo mínimo previsto na norma.

A Resolução CONAMA n.º 307/2002, conforme alterada, estabeleceu as etapas que devem ser contempladas nos planos específicos de gerenciamento de resíduos da construção civil: (i) Caracterização: identificação e quantificação dos resíduos gerados; (ii) Triagem: deverá ser realizada, preferencialmente, pelo gerador na origem, ou ser realizada nas áreas de destinação licenciadas para essa finalidade, respeitadas as classes de resíduos; (iii) Acondicionamento: confinamento dos resíduos até a etapa de transporte, assegurando, sempre que possível, as condições de reutilização e de reciclagem; (iv) Transporte: em conformidade com as etapas anteriores e de acordo com as normas técnicas vigentes para o transporte de resíduos; e (v) Destinação.

Tais normas preveem expressamente a impossibilidade de destinação de resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei sem que seja obtida a devida licença ambiental.

Destaca-se que os Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil de empreendimentos e atividades não sujeitos ao licenciamento ambiental deverão ser apresentados juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão

competente do Poder Público Municipal. Quando o empreendimento ou atividade for sujeito ao licenciamento ambiental, o Plano deverá ser analisado dentro do processo de licenciamento, junto aos órgãos ambientais competentes.

Por meio da responsabilidade compartilhada, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas. No entanto, dada a natureza da responsabilidade civil ambiental, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados.

O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra nós em caso de eventual inobservância. Além disso, os governos dos estados e municípios nos quais atuamos podem adotar regras mais rigorosas que a legislação federal e que sejam aplicáveis às nossas atividades.

Regulamentação do tratamento de dados pessoais no Brasil

É importante notar que as leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de dados pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. Além disso, outras leis setoriais tutelam o tratamento de dados pessoais no Brasil, como o Código de Defesa do Consumidor e o Marco Civil da Internet (Lei n.º 12.965/14), em vigor desde 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a LGPD, as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas setoriais. A LGPD, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia, especialmente as empresas que tratam um grande volume de dados pessoais, como é o nosso caso. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas pela Companhia.

Nós coletamos, utilizamos, processamos, armazenamos e gerenciamos dados pessoais de clientes, funcionários, fornecedores e outros terceiros no curso normal dos nossos negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos à incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro, furto, roubo ou vazamentos. O processamento de dados pessoais em desacordo com a legislação ou a ausência de medidas de segurança, técnicas e administrativas para a proteção dos dados pessoais podem acarretar diversas situações de risco, entre elas a destruição e perda dados pessoais, além da

interrupção da prestação dos nossos serviços, podendo afetar diretamente as transações de clientes, relacionamento com parceiros comerciais, funcionários, etc. Ademais, devemos observar os requisitos de segurança previstos na legislação aplicável de proteção de dados, de modo a garantir conformidade com os requisitos legais e minimizar situações de risco, como indisponibilidade do serviço ou acesso ou uso não autorizado de dados pessoais.

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulado por uma legislação complexa e as autoridades governamentais têm se mostrado cada vez mais sensíveis e atuantes em questões relacionadas à privacidade e dados pessoais. Eventual não conformidade com a legislação aplicável à proteção de dados pessoais, segurança da informação e outras regulamentações governamentais no setor de tecnologia da informação podem resultar em indenizações e na perda da confiança de clientes na segurança dos serviços, afetando adversamente as receitas.

Podemos enfrentar dificuldades em cumprir a LGPD, devido à quantidade e complexidade das novas obrigações que serão introduzidas, bem como devido à falta de regulamentação clara ou ausência de segurança jurídica. Tendo em vista o largo volume de dados pessoais tratados, podemos ser alvos de sanções caso não consigamos demonstrar conformidade com a LGPD e outras leis aplicáveis, sujeitando-se a perdas financeiras e de reputação o que pode afetar significativamente os nossos resultados financeiros. Em caso de infrações às normas da LGPD, estaremos sujeitos, além da responsabilidade civil, às seguintes penalidades: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (b) multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R\$50,0 milhões por infração; (c) publicitação da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; (d) bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; (e) eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração; (f) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, em caso de reincidência; (g) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, em caso de reincidência; (h) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, em caso de reincidência.

b. Principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

Nós ainda não aderimos a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional, de práticas ambientais.

No entanto, adotamos como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos de investigação preliminar e eventual investigação confirmatória para todos os terrenos adquiridos por nós, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis contaminantes no solo e na água subterrânea e de atender às disposições da legislação ambiental. Adicionalmente, visando ao atendimento da legislação ambiental, ao adquirir terrenos onde pretendemos desenvolver nossos projetos, procuramos

considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, vegetação arbórea objeto de especial proteção e sobreposição a Unidades de Conservação. Além disso, atentamos a localização destes terrenos quanto à ocorrência de áreas de preservação permanente e reserva legal no local.

Quanto aos aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões sociais, a Companhia adota práticas de gestão de relacionamento com *stakeholders* (colaboradores, fornecedores, clientes, acionistas, comunidade e governo) conforme consta de seu Relatório de Sustentabilidade, empreendendo os esforços necessários para atender à legislação social em relação a esses *stakeholders*.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI"), a autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual. Após o registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de dez anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Atualmente somos titulares de marcas registradas em nome próprio ou em nome de nossas controladas e filiais, como nosso domínio na internet www.lavvi.com.br e Registro da marca "LAVVI" n.º 911874380, as quais são relevantes para nossas atividades.

d. Contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

(i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

A Companhia não realiza contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) em favor de partidos políticos

A Companhia não realiza contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

(iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

A Companhia não realiza contribuições financeiras para custear o exercício de atividades de influência em decisões de políticas públicas.

1. Atividades do emissor

1.7 – Receitas relevantes provenientes do exterior

a. receita proveniente dos clientes atribuídos ao país da nossa sede e sua participação na nossa receita líquida total

A receita líquida da Companhia é inteiramente gerada no país da nossa sede.

b. receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois não auferimos receitas no exterior no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1. Atividades do emissor

1.8 – Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía operações em países estrangeiros no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1.9 – Informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG)

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

Em 30 de maio de 2023 a Companhia divulgou seu primeiro Relatório de Sustentabilidade, abordando informações ambientais, sociais e de governança. Trata-se de reporte sobre as práticas ASG (Ambiental, Social e de Governança) da Lavvi e sobre as principais informações referentes à operação da Companhia entre janeiro e dezembro de 2022, de acordo com as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI). A Companhia está em fase de elaboração do relatório de sustentabilidade referente ao ano de 2024 e acompanha a adoção das normas IFRS S1 (requisitos gerais para divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade) e IFRS 2 (divulgações relacionadas ao clima) obrigatórias para os exercícios a serem iniciados em 1º de janeiro de 2026

A Companhia entende que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que suas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de proteção ao meio ambiente, sendo o Relatório de Sustentabilidade uma ferramenta que permite também aprimorar as práticas ASG da Companhia.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O relatório seguiu as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI). Por meio deste relato, a Companhia amplia a transparência ao mercado sobre a sua atuação e iniciativas de sustentabilidade ambiental, social e de governança, em estágios iniciais, considerando a sua curta trajetória no mercado, iniciada em 2016. Está relacionado também aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) definidos pelas Organizações das Nações Unidas (ONU), no âmbito da atuação da Companhia.

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia com informações ambientais, sociais e de governança, não foi auditado nem revisado por entidade independente.

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

O Relatório de Sustentabilidade pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (ri.lavvi.com.br) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor

O documento contempla uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, sendo definido 6 temas materiais indicados abaixo, não necessariamente em ordem de importância:

- Ética e transparência
- Saúde e segurança da força de trabalho
- Privacidade, proteção e segurança de dados
- Desenvolvimento econômico, social e ambiental
- Desenvolvimento do projeto e construção
- Garantia da segurança, qualidade do trabalho do produto.

Os indicadores que constarão no Relatório de Sustentabilidade relativo ao exercício de 2024 foram definidos a partir destes 5 temas materiais listados acima. O Relatório de Sustentabilidade será publicado no site da Companhia.

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor

Além das diretrizes GRI o primeiro relatório de sustentabilidade da Lavvi está relacionado também aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) definidos pelas Organizações das Nações Unidas (ONU), no âmbito da atuação da Companhia. Os ODS materiais para o negócio do emissor são os seguintes, não necessariamente em ordem de importância:

- 3- Saúde e Bem-estar
- 9- Indústria, Inovação e Infraestrutura
- 11- Cidades e Comunidades Sustentáveis
- 12- Consumo e Produção Responsáveis
- 16- Paz, Justiça e Instituições Eficazes
- 17- Parcerias e Meios de Implementação

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Não considera.

h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

Não realiza.

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, pois a Companhia divulga informações ASG.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, pois a Companhia adota a matriz de materialidade.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, pois a Companhia adota indicadores-chave de desempenho ASG.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

No momento a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG se dá devido ao processo de evolução das informações ASG na organização

Com a adoção do IFRS S1 e IFRS S2 e a exigência da Resolução CVM nº 193/2023, que visa exigir que as Companhias divulguem informações sobre os seus riscos e oportunidades relacionados com a sustentabilidade, a partir de 1º de janeiro de 2026, as informações ASG da Companhia passarão a serem auditadas.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

No momento a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD, se dá em razão da evolução das informações ASG na organização. A Companhia não tem planos de, no curto prazo, adotar referida prática.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

No momento a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa se dá em razão da evolução das informações ASG na organização. A Companhia tem planos de adotar referida prática no curto prazo.

1. Atividades do emissor

1.10 – Informações específicas de sociedades de economia mista

Item não aplicável, tendo em vista que nós não somos sociedade de economia mista.

1. Atividades do emissor

1.11 – Negócios extraordinários

Item não aplicável, tendo em vista que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não realizou aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal em seus negócios.

1. Atividades do emissor

1.12 – Operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Item não aplicável, tendo em vista que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não esteve envolvida em operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução do seu capital social.

1.13 – Celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Partes

A RH Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RH Empreendimentos"), a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), a Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda ("Seller"), Solly Horn ("Solly Horn") e Moshe Mordehai Horn ("Moshe Horn" ou "Minoritário" e, quando em conjunto com RH Empreendimentos e Cyrela, os "Acionistas"), na qualidade de acionistas, e Ralph Horn, Ovadia Horn e Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de intervenientes anuentes.

Data de celebração

O Acordo de Acionistas da Companhia foi celebrado em 19 de junho de 2020.

Prazo de vigência

O Acordo de Acionistas tem prazo de vigência até 26 de setembro de 2026.

Descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle

Os acionistas integrantes do Acordo deverão se reunir previamente, a qualquer assembleia geral ou reunião de conselho de administração, em reunião prévia, devidamente representado por seus respectivos representantes, para discutir e determinar a orientação do voto a ser nela proferido. Os Acionistas exercerão seus direitos de voto relativo à totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade, sejam elas ações vinculadas ao Acordo ou não, nas Assembleias Gerais da Companhia, bem como farão com que seus representantes no Conselho de Administração da Companhia exerçam seus direitos de voto no respectivo órgão corporativo, sempre de forma conjunta, como um bloco. O quórum de deliberação em reunião prévia para a definição do voto será sempre o de unanimidade entre os Acionistas Bloco RH e os Acionistas Bloco CBR.

São denominados "Acionistas Bloco CBR" a Cyrela ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco CBR, bem como são denominados "Acionistas Bloco RH" a RH, Ralph Horn, Ovadia Horn, ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco RH. A partir da data em que a oferta inicial de ações da Companhia para distribuição pública ("IPO Qualificado"), houver ocorrido, os Acionistas Bloco CBR obrigam-se a acompanhar os votos manifestados pelos Acionistas Bloco RH nas Reuniões Prévias e nas respectivas reuniões do Conselho de Administração ou Assembleias Gerais com relação a identificação, negociação, aquisição ou alienação de direitos sobre bens imóveis para a realização de novos empreendimentos imobiliários pela Companhia ou por suas Subsidiárias, ou para a realização de desinvestimentos, seja diretamente ou por meio de uma sociedade de propósito específico, sociedade em conta de participação, parceria imobiliária ou consórcio ("Deliberações Especiais").

Não obstante o disposto acima, dependerá também de aprovação dos representantes dos Acionistas Bloco CBR na Reunião Prévia correspondente a tal deliberação sempre que, conforme o caso, (i) o novo empreendimento imobiliário ou o desinvestimento tiver como contraparte uma Parte Relacionada dos Acionistas Bloco RH, de Ralph, de Ovadia ou do Minoritário, e/ou (ii) o novo empreendimento imobiliário ou o desinvestimento envolver qualquer das matérias a serem levadas a Conselho de Administração. São denominados "Acionistas Bloco CBR" a Cyrela ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco CBR, bem como são denominados "Acionistas Bloco RH" a RH Empreendimentos, Ralph Horn, Ovadia Horn, ou qualquer pessoa que vier a ser titular de ações de propriedade de qualquer Acionista Bloco RH.

Cláusulas relativas à indicação de administradores e membros de comitês

A indicação dos membros do Conselho de Administração será definida em reunião prévia antecedente à assembleia geral e a indicação dos membros para a Diretoria será definida também em reunião prévia antecedente à reunião de conselho de administração.

Após a realização do IPO Qualificado, os Acionistas deverão votar, com suas ações vinculadas e outras ações de emissão da Companhia por eles detidas, na eleição dos membros do Conselho de Administração, de modo que sejam eleitos 2 (dois) membros indicados pelos Acionistas Bloco RH, 2 (dois) membros indicados pelos Acionistas Bloco CBR e 2 (dois) a 3 (três) membros independentes.

Adicionalmente, após a realização do IPO Qualificado, os Acionistas devem exercer os respectivos direitos de voto com o objetivo de eleger, como Presidente do Conselho de Administração, uma pessoa física indicada conjuntamente pelos Acionistas Bloco RH, conforme definido em Reunião Prévia.

Os Acionistas Bloco RH deverão indicar o diretor presidente, o qual por sua vez indicará os demais diretores da Companhia para aprovação e eleição pelos membros do Conselho de Administração, ressalvado o diretor financeiro, que, após ter ocorrido o IPO Qualificado, deverá ser indicado pelos Acionistas Bloco CBR, podendo o Presidente do Conselho de Administração rejeitar as indicações efetuadas pelos Acionistas Bloco CBR, no máximo, 3 (três) vezes.

Cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las

Qualquer transferência de ações pelos Acionistas Bloco RH, pelos Acionistas Bloco CBR, ou pelo Minoritário, que não estejam de acordo com as disposições estipuladas no Acordo de Acionistas será considerada nula de pleno direito. O Acordo de Acionistas prevê restrições à transferência de ações típicas de operações desta natureza, tais como direito de preferência e *tag along*.

Além disso, há restrição para venda de ações a concorrentes pelos acionistas vinculados ao Acordo e regras para transferência via *block trade* após a realização do IPO pela Companhia. Nenhum dos acionistas poderá criar quaisquer ônus sobre suas respectivas ações vinculadas, a menos que expressamente autorizados conjuntamente pelos Acionistas Bloco RH e pelos Acionistas Bloco CBR.

Ainda, nos termos do Acordo de Acionistas, o Minoritário outorgou (i) à Companhia, e (ii) aos Acionistas Bloco RH e aos Acionistas Bloco CBR, em conjunto, uma opção de compra, sobre a totalidade das Ações Vinculadas detidas pelo Minoritário, a qual poderá ser exercida a qualquer momento durante a vigência do Acordo Acionistas, observadas as condições nele estipuladas. Por fim, caso os Acionistas Bloco RH e os Acionistas Bloco CBR desejem conjuntamente transferir a totalidade de suas ações vinculadas a um terceiro, os Acionistas Bloco RH e os Acionistas Bloco CBR terão o direito de exigir que o Minoritário transfira a totalidade de suas ações vinculadas ao terceiro (*drag along*).

Cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle

Com exceção das condições acima previstas, não há outras disposições no Acordo de Acionistas da Companhia que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do Conselho de Administração.

1. Atividades do emissor

1.14 – Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia

Não houve alterações significativas na condução dos nossos negócios no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1. Atividades do emissor

1.15 – Contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Acreditamos que todos os ativos alienados são parte da nossa operação normal, logo não existem contratos relevantes não operacionais celebrados no último exercício social que não estejam relacionados com atividades operacionais da Companhia ou de suas controladas.

1. Atividades do emissor

1.16 – Outras informações relevantes

Não existem outras informações julgadas relevantes, por nós, para o item 1 deste Formulário de Referência.

2. Comentários dos Diretores

2.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 2 do Formulário de Referência informações que visam a permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Os diretores da Companhia discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, tendências, compromissos ou eventos importantes que, impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia.

As análises foram construídas com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023, incluindo as respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas foram preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, ou BR GAAP e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro, ("*International Financial Reporting Standards - IFRS*"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, em linha com orientações das áreas técnicas da CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Foram descritas também métricas de desempenho importantes que a nossa Administração utiliza para avaliar os negócios, medir o desempenho, identificar tendências e oportunidades e tomar decisões estratégicas, tais como o Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada, o ROAE e a Dívida (Caixa) Líquida/PL.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os termos "AH" e "AV" nas colunas de determinadas tabelas no item 2 deste Formulário de Referência significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica, em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual de uma linha em relação à receita operacional líquida para os exercícios/períodos em análise, ou em relação ao total do ativo total e/ou total do passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis.

a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, são suficientes para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

A tabela abaixo apresenta a evolução de indicadores considerados importantes pela administração para a avaliação da Companhia e de sua situação financeira e patrimonial do último exercício, encerrado em 31 de dezembro de 2024:

(em milhares de reais)	31/12/2024	31/12/2023
Lucro Bruto ajustado (R\$ mil)	549.259	308.733
Margem Bruta ajustada (%)	35,5%	34,2%
ROAE (<i>Return on Average Equity</i>) (%)	24,8%	18,9%
Endividamento: Dívida (caixa) líquida/PL (<i>Patrimônio Líquido</i>) (%)	-7,4%	-11,4%

Em 31 de dezembro de 2024, a receita líquida da Companhia atingiu R\$1,5 bilhão, permitindo alcançar um lucro bruto ajustado de R\$ 549 milhões, equivalente a uma margem bruta ajustada de 35,5%. Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a receita líquida foi de R\$903 milhões, sendo que a margem bruta ajustada foi de 34,2%. Considerando que a margem bruta ajustada é o indicador que mede a rentabilidade das receitas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, tivemos um aumento de 0,9 pontos percentuais ("p.p.") nesse índice em relação ao mesmo período de 2023.

O aumento de 0,9 p.p. na margem em relação à 2023 pode ser explicada, dentre outros fatores, pelo melhor mix e maior volume de vendas, de projetos com margens mais altas. A margem é bastante influenciada pela margem dos projetos lançados durante o ano, que tiveram características distintas durante os trimestres de 2024, muito relacionada ao fluxo de recebimento dos promitentes compradores. Quando há um fluxo maior de recebimento pré chaves, a margem tende a ser impactada negativamente, mas demonstra comprometimento do promitente comprador com o projeto, que diminuiu materialmente o risco de distrato.

Em 31 de dezembro de 2024, o ROAE totalizou 24,8%, contra 18,9% no mesmo período do ano anterior. O aumento é majoritariamente consequência do aumento do lucro apurado do ano, principalmente em função dos mesmos fatores comentados acima e a distribuição de dividendos adicional do ano (R\$111.579 mil, 86% superior ao ano de 2023), mesmo com um aumento do Patrimônio Líquido em menores proporções, que atingiu R\$1.741.113 mil ao final do ano.

Para o cálculo do percentual de endividamento "Dívida (caixa) líquida/PL", apuramos a posição de dívida bruta de R\$ 653 milhões em 31 de dezembro de 2024 e deduzimos da posição de caixa e equivalentes, de R\$ 782 milhões, totalizando -R\$129 milhões ou -7,4% do PL (o valor negativo reflete o fato da Companhia ter uma posição de caixa líquido ao invés de dívida líquida). Em 31 de dezembro de 2023, a posição de caixa e equivalentes de caixa da Companhia era de R\$375 milhões, e a Dívida (caixa) líquida

totalizava -R\$162 milhões ou -11,4% do PL (posição de caixa líquido).

A Companhia possui capacidade de gerar resultados suficientes para honrar com suas obrigações, sendo estes oriundos de projetos em andamento e de novos lançamentos.

b) Estrutura de Capital

A estrutura de capital da Companhia apresenta uma proporção equilibrada entre capital próprio e de terceiros, condizente, em sua visão, com suas atividades e estratégia, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em milhares de reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de:	
	2024	2023
Capital de terceiros ⁽¹⁾	1.716.779	803.759
Capital próprio ⁽²⁾	1.741.113	1.414.520
Capital total ⁽³⁾	3.457.892	2.218.279
Parcela de capital de terceiros	49,6%	36,2%
Parcela de capital próprio	50,4%	63,8%

⁽¹⁾ Capital de Terceiros corresponde à soma do total do passivo circulante mais o total do passivo não circulante.

⁽²⁾ Capital Próprio corresponde ao total do patrimônio líquido.

⁽³⁾ Capital Total corresponde à soma do Capital de Terceiros mais o Capital Próprio

A Diretoria da Companhia entende que sua atual estrutura de capital está de acordo com a prática do mercado e com padrões de alavancagem. A Companhia esclarece que entende-se por alavancagem, neste contexto, o indicador percentual já apresentado de Dívida (caixa) líquida/PL, por meio do qual é apurada a posição de dívida bruta e deduzida da posição de caixa e equivalentes, sendo, então, o resultado dessa subtração dividido pelo Patrimônio Líquido (PL).

Sobre o padrão de financiamento de suas operações, os Diretores entendem que a atual estrutura de endividamento está em patamar confortável. Em 2024, a Companhia emitiu duas Notas Comerciais que lastrearam operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que passaram a compor a sua dívida corporativa. Mesmo com os juros desta dívida, a Companhia manteve uma posição de caixa líquido.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores da Companhia, por meio da análise dos indicadores de desempenho e da geração operacional de caixa da Companhia, entendem que a Companhia tem a capacidade de honrar com as obrigações de curto, médio e longo prazo existentes, conforme dados abaixo.

(em milhares de reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de:	
	2024	2023
Disponibilidades ⁽¹⁾	(781.948)	(376.381)
Dívida Bruta	652.779	213.499
Dívida (Disponibilidade) Líquida	(129.169)	(162.882)

⁽¹⁾ A rubrica Disponibilidades inclui também o caixa restrito.

Assim, considerando nosso baixo endividamento e nosso fluxo de caixa, acreditamos que teremos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir nossos custos, despesas operacionais e financeiras, dívidas e investimentos pelos próximos 12 meses, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá inalterada, especialmente considerando a incerteza oriunda dos patamares de juros (Selic), inflação e PIB da economia, também oriunda dos impactos de aumentos díspares de *commodities* e insumos de construção na economia brasileira e nas nossas operações e fluxos de caixa futuros.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

O capital de giro é captado por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação – SFH ou por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). As emissões dos CRIs durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 tiveram a própria Companhia como emissora e tiveram como objetivo reforço de caixa, enquanto os recursos oriundos do SFH, captados diretamente pelos projetos da Companhia, oferecem atualmente taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. O detalhamento das nossas fontes de financiamento encontra-se no item 2.1.(f).

Os Diretores acreditam que essas fontes de financiamento estão adequadas ao perfil de endividamento da Companhia, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo e sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos. Além de realizar captações por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, as operações da Companhia podem também ser financiadas por meio de linhas de crédito vinculadas a alguma aquisição de ativo específica, como securitização de recebíveis e captação de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro em projetos.

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando, dessa forma, captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Abaixo apresentamos uma tabela contendo as principais informações de nossos empréstimos e financiamentos da Companhia em vigor em 31 de dezembro de 2024:

a) Empréstimos e financiamento do Sistema Financeiro da Habitação – SFH

				Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
Descrição – Em milhares de reais	Banco	Juros	Vencimento	2024	2023
Crédito com Garantia Hipotecária – Patrimônio de Afetação (i)	Banco Itaú S.A., Banco Safra S.A. e Banco Bradesco S.A.	Poupança + 2,75% a 3,02%	Jun/2025 e Jul/2026	209.103	213.398
CCB – Financiamento Imobiliário (ii)	Banco Itaú S.A.	100% do CDI + 1,95% a.a.	out/2024	0	101
Total				209.103	213.499
Passivo circulante				14.799	24.151
Passivo não circulante				194.304	189.348

(i) Contratos de crédito imobiliário para financiamento de obra, com limite total de R\$914.983 mil (R\$1.074.093 mil de limites em 31 de dezembro de 2023), a serem liberados de acordo com o percentual de evolução de obra e necessidade caixa dos empreendimentos.

(ii) Contratos firmados em outubro de 2022 no montante de R\$200 mil, com liberação total dos recursos no ato e quitado em outubro de 2024.

Cronograma de vencimentos

a) A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos, descritos no item (i):

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro de:	
	2024	2023
Até 01 ano	14.799	24.151
Acima de 01 até 02 anos	192.842	59.282
Acima de 02 até 03 anos	1.462	130.066
Total	209.103	213.499

Abaixo, trazemos alguns dos principais contratos de financiamento celebrado/emitido pela Companhia e/ou suas controladas, onde há créditos sendo utilizados em 31 de dezembro de 2024:

Lavvi Moscou Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lavvi Lisboa Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Lavvi Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.: Contratos de Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento celebrados respectivamente em 2021 e 2022 com o Banco Itaú, Bradesco e Safra, e montante total em aberto de R\$1687.489 mil em 31 de dezembro de 2024.

Estes contratos preveem as seguintes garantias:

Interveniente / Fiador / Aval	Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.
Penhor	Totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento
Hipoteca	Prédio e respectivo terreno objeto do contrato

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia atendeu a todas as cláusulas contratuais de seus contratos de financiamento.

b) Empréstimos e financiamentos pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

Emissão	Série	Código	31/12/2024 (em milhares de reais)
1ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIM40	79.328
1ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIM57	57.288
1ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIM65	79.192
1ª Emissão	Única	BRAPCSCRIMW9	30.496
2ª Emissão	1ª Série	BRRBRACRIR37	63.290
2ª Emissão	2ª Série	BRRBRACRIR45	67.835
2ª Emissão	3ª Série	BRRBRACRIR52	66.247
Total			443.676
Circulante			6.697
Não circulante			436.979

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos CRIs:

(em milhares de reais)	Em 31 de dezembro de:	
	2024	2023
Até 01 ano	6.697	-
Acima de 04 até 05 anos	138.612	-
Acima de 05 até 08 anos	310.238	-
(-) Custos de Emissão	(11.871)	-
Total	443.676	-

Abaixo, trazemos descritivo de dos principais contratos de CRIs celebrado/emitido pela Companhia e/ou suas controladas, onde há créditos sendo utilizados em 31 de dezembro de 2024, por securitizadora:

Opea Securitizadora S.A.

a) 1ª Emissão- Companhia

Em 28 de fevereiro de 2024, a securitizadora realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até três séries, para colocação privada, aprovada pelo Conselho de Administração em 19 de janeiro de 2024, por meio do qual a emissora emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei 14.195/21"), subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora. A Emissão foi realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22") e da

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), envolvendo a 226ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).

Suas principais características são:

- emissão de 218.790 notas comerciais, sendo 80.409 CRIs 1ª série, 58.038 CRIs 2ª série e 80.343 CRIs 3ª Série ao valor unitário de R\$ 1 mil;
- para a 1ª série, os juros são 100% da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil (DI), capitalizada exponencialmente, acrescidas sobretaxa adicional de 0,50% ao ano (*spread*);
- para a 2ª série, os juros são 109% da Taxa DI; e
- para a 3ª série, os juros são prefixados em 11,1228% ao ano, as taxas são calculadas com base em um ano de 252 dias úteis.

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor (em milhares de reais)
1ª Emissão	1ª Série	28/02/2024	16/02/2029	80.409	Vencimento	Trimestral	CDI + 0,5%	80.409
1ª Emissão	2ª Série	28/02/2024	16/02/2029	58.038	Vencimento	Trimestral	109% CDI	58.038
1ª Emissão	3ª Série	28/02/2024	18/02/2030	80.343	Vencimento	Trimestral	11,1228% a.a.	80.343
Total								218.790

A Companhia contratou o *swap* para assegurar a taxa pré-fixada para essa série do CRI. Dessa forma, a Companhia adotou a contabilidade de *hedge* de valor justo para essa série.

b) 2ª Emissão - Companhia

Em 12 de novembro de 2024, a securitizadora realizou a 2ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até três séries, para colocação privada, aprovada pelo conselho de Administração em 12 de novembro de 2024, por meio do qual a Companhia emitiu notas comerciais, nos moldes da Lei 14.195/21, subscritas e integralizadas de forma privada pela securitizadora. A emissão foi realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM 60, envolvendo a 366ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).

Suas principais características são:

- foram emitidas 202.395 notas comerciais, sendo 69.945 CRIs 1ª Série, 64.945 CRIs 2ª Série e 68.071 CRIs 3ª Série, ao valor unitário de R\$ 1 mil.
- para a 1ª série, os juros são 102% da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil (DI);
- para a 2ª série, os juros são prefixados em 14,392% ao ano, as taxas são calculadas com base em um ano de 252 dias úteis; e
- para a 3ª série, os juros são 100% da variação acumulada das taxas médias referenciais IPCA, capitalizada exponencialmente, acrescidas sobretaxa adicional de 7,69% ao ano (*spread*).

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Valor (em milhares de reais)
2ª Emissão	1ª Série	13/11/2024	50% em 18/11/2030 50% em 17/11/2031	69.945	Vencimento	Semestral	102% CDI	64.945
2ª Emissão	2ª Série	13/11/2024	50% em 18/11/2030	64.945	Vencimento	Semestral	14,392% a.a (ii)	69.379
2ª Emissão	3ª Série	13/11/2024	50% em 17/11/2031	68.071	Vencimento	Semestral	IPCA + 7,69% (ii)	68.071
Total								202.395

A Companhia contratou o swap para assegurar a taxa pré-fixada e IPCA acrescido de juros para essa série do CRI. Dessa forma, a Companhia adotou a contabilidade de hedge de valor justo para essa série.

True Securitizadora S.A.

a) 1ª Emissão - Lavvi Chicago Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SPE Chicago")

Em 15 de maio de 2024, a SPE Chicago realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com alienação fiduciária de quotas, para colocação privada, aprovada pelo conselho de Administração em 13 de maio de 2024, por meio do emitir notas comerciais nos moldes da Lei 14.195/21, subscritas e integralizadas de forma privada pela securitizadora. A Emissão foi realizada no âmbito de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários e foi lastreada em créditos imobiliários devidos pela emissora, nos termos da Lei no 14.430/22, do artigo 6º da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e do Ofício Circular CVM/SRE01/2021 (Créditos Imobiliários), envolvendo a 282ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Securitizadora (Emissão de CRIs).

Tipo	Série	Emissão	Vencimento	Qtd. de notas	Pagamento principal	Pagamento dos juros	Remuneração	Taxa efetiva	Valor (em milhares de reais)
1ª Emissão	Única	15/05/2024	17/05/2032	27.500	Vencimento	Vencimento	INCC-DI/ FGV + 6 %	INCC 2,81% + 6% a.a.	27.500
Total									27.500

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, não possuíamos qualquer outra operação de longo prazo com instituições financeiras em decorrência dos financiamentos, empréstimos e garantias, além daquelas mencionadas no item anterior.

iii. Grau de subordinação de dívida

Todos os empreendimentos imobiliários da Companhia são dotados de Patrimônio de Afetação, cujas normas estabelecem a segregação do patrimônio do empreendimento do patrimônio do incorporador. Adicionalmente, as operações de crédito no âmbito do Sistema Financeiro de Habilitação contratadas junto às instituições financeiras contam com garantias reais (imóveis e recebíveis) atreladas ao respectivo empreendimento.

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Com a emissão de duas notas comerciais em 2024, a Companhia passou a estar sujeita a cláusulas de *covenants* financeiros, cujas restrições seguem a memória de cálculo a seguir:

- a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) \leq 0,80$$

- b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).

$$\left(\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Imóveis a Comercializar} + \text{Receitas a Apropriar}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos e Despesas a Apropriar}} \right) \geq 1,5 \text{ ou } < 0$$

onde:

“Dívida Líquida” corresponde ao somatório dos financiamentos e empréstimos no balanço patrimonial consolidado da Emitente menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

“Imóveis a Pagar” corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

“Receitas a Apropriar” corresponde ao saldo relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emitente em função das práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"Custos a Apropriar" custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras ou informes trimestrais da Emitente em bases consolidadas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emitente em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emitente em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 524, de 12 de agosto de 2010 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Emitente;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Emitente, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emitente, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Emitente, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta de imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emitente.

Referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os indicadores acima mencionados ficaram dentro dos limites indicados conforme a tabela a seguir:

Índices Financeiros (valores em milhares de reais)	31/12/2024
Indicador 1 = $(DL + Imóveis) / PL\ Cons.$	
Dívida Bruta	652.779
(-) Dívida SFH	(209.103)
(-) Caixa	(781.948)
(A) Dívida Líquida	(338.272)
(B) Imóveis a Pagar	465.066
(C) = A + B	126.794
(D) Patr. Líquido Consolidado	1.741.113
Índice calculado $(C / D) \leq 0,80$:	0,07

Indicador 2 = $(Receb + Estoque + Rec. Aprop) / (DL + Imoveis + Custos Aprop)$

(E) Recebíveis	3.206.953
(F) Receitas a Apropriar	2.458.473
(G) Estoques	1.330.849
(H) = E + F + G	6.996.275
(I) Custos a Apropriar	1.530.717
(J) = C + I	1.657.512
Índice calculado (H / J) $\geq$ 1,5 ou $<$ 0:	4,22

Quanto aos contratos relacionados ao CRI emitido pela SPE Chicago em 2024, há cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos, verificáveis periodicamente, como aplicação dos recursos no objeto do contrato, cumprimento do cronograma e outros.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e de 2024, a Companhia e/ou suas sociedades controladas não descumpriram qualquer das restrições mencionadas.

Outras Restrições e Limitações impostas pelos Contratos Financeiros de que somos partes:

Em função de determinadas cláusulas contidas em nossos contratos financeiros, estamos eventualmente sujeitos a determinadas restrições, tais como:

- em caso de alienação de controle societário, determinadas dívidas da Companhia poderão ser consideradas antecipadamente vencidas e desde logo exigíveis;
- limitações à nossa capacidade de vender, transferir ou dispor de qualquer outra forma de parte de nossos ativos considerados relevantes;
- pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, caso esteja em curso um inadimplemento de nossas dívidas, nos termos dos respectivos instrumentos;
- limitações quanto à nossa capacidade de realizar reestruturações societárias e alienações de participações acionárias representativas do controle.

O descumprimento dessas restrições pode levar ao vencimento antecipado de tais obrigações financeiras, bem como de outros contratos financeiros (*cross default* ou *cross acceleration*), que estipulem, como causa de vencimento antecipado, o inadimplemento ou vencimento antecipado de outros contratos celebrados por nós.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e/ou suas sociedades controladas cumpriram com todas as obrigações previstas em seus instrumentos financeiros.

g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$2.449 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia cumpriu com todas as obrigações previstas em seus instrumentos financeiros.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As informações financeiras contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia relativa aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023. Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas em geral significam "análise horizontal" e "análise vertical", respectivamente.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

COMPARAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS E HISTÓRICOS ENTRE OS PERÍODOS DE DOZE MESES FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(em milhares de reais, exceto %)	2024	AV (%)	2023	AV (%)	2024/2023 AH (%)
Receita líquida	1.549.299		903.333		71,5%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.026.210)	-66,2%	(603.977)	-66,9%	69,9%
Lucro bruto	523.089	33,8%	299.356	33,1%	74,7%
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais	(115.190)	-7,4%	(66.143)	-7,3%	74,2%
Despesas administrativas	(73.484)	-4,7%	(44.909)	-5,0%	63,6%
Resultado de equivalência patrimonial	66.802	4,3%	35.705	4,0%	87,1%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(4.254)	-0,3%	(3.881)	-0,4%	9,6%
Receita (despesas) financeiras líquidas	37.867	2,4%	54.627	6,0%	-30,7%
Resultado antes da contribuição social e imposto de renda	434.830	28,1%	274.755	30,4%	58,3%

Imposto de renda e contribuição social	(42.374)	-2,7%	(28.136)	-3,1%	50,6%
Lucro (prejuízo) líquido consolidado	392.456	25,3%	246.619	27,3%	59,1%

Receita operacional líquida

A receita líquida totalizou R\$1,5 bilhão no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de, aproximadamente, 71,5% quando comparada com o mesmo período de 2023. Esse aumento é atribuído, principalmente pelas vendas realizadas no período, mas também pela evolução das obras (%PoC). O empreendimento Heaven, lançado no 4º trimestre e com um %PoC de largada considerável, fechou o ano com 65% do seu VGV, contribuindo de forma relevante para a receita. Já os empreendimentos Galleria Klabin, Alive e Villa Versace impulsionaram a receita através das vendas da evolução de obra, respectivamente.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de aproximadamente R\$ 1 bilhão, comparados com a R\$604 milhões no exercício de 2023, o que representou um aumento de 70%. O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 representava 66,2% da receita líquida, comparados com 66,9% no exercício de 2023. A variação dos custos incorridos dos empreendimentos se dá em função do percentual de evolução da venda das unidades, representadas pela fração ideal do terreno (FIT).

Lucro bruto

Desta forma, o lucro bruto no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$523 milhões contra R\$299,4 milhões no exercício de 2023, um aumento de 74,7%. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a margem bruta registrada foi 33,8% em 2024, sendo. 33,1% em 2023. Neste aspecto, a administração reitera os seus comentários sobre os efeitos que impactaram a margem bruta ajustada da Companhia, conforme apresentados no item 2.1 (a) desta Seção 2.

Despesas comerciais

As despesas comerciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$115,2 milhões, comparado com R\$66,1 milhões no exercício de 2023. Apesar do aumento nominal entre anos, esse valor manteve-se estável sobre a receita, sendo 7,4% em 2024 e 7,3% em 2023.

Despesas administrativas

As despesas administrativas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$73,4 milhões, comparadas a R\$44,9 milhões no exercício de 2023, o que representou um aumento de 64%, decorrente de investimentos em pessoal, serviços de terceiros e participação de empregados. Apesar do aumento nominal entre anos, esse valor manteve-se estável sobre a receita, sendo 4,7% em 2024 e 5% em 2023.

Resultado da Equivalência Patrimonial

O resultado da equivalência patrimonial no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$66,8 milhões comparado com R\$35,7 milhões no exercício de 2023, o que representou uma variação de R\$31,1 milhões decorrente de resultados positivos em investida (coligadas) observadas em 2024.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras despesas operacionais, líquidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$5,1 milhões, comparado a uma despesa líquida de R\$3,9 milhões no exercício de 2023, o que representou uma redução no resultado, decorrente, principalmente, do aumento das provisões para contingência.

Resultado financeiro

O resultado financeiro líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$37,9 milhões, comparado com R\$54,6 milhões no exercício de 2023, o que representou uma redução de 31%, substancialmente em razão do aumento das despesas financeiras decorrentes de juros das duas emissões de CRIs realizadas pela Companhia em 2024.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$42,4 milhões, comparado com o montante de R\$28,1 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de 50,9%. Como as sociedades controladas pela Companhia possuem Patrimônio de Afetação e, consequentemente, possuem o benefício do Regime Especial de Tributação (RET), o imposto de renda e contribuição social é bastante relacionado à receita de vendas, que apresentou aumento no exercício. Dessa forma, o aumento aqui observado está mais diretamente ligado ao crescimento de 71,5% na receita líquida.

Lucro (prejuízo) líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou um lucro líquido de R\$392,5 milhões, enquanto, no mesmo período de 2023, o lucro líquido foi de R\$246,6 milhões, o que representou um aumento de 59,1%, decorrente, conforme mencionado acima, das maiores receitas e maiores margens de 2024.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa para os períodos e exercícios indicados:

(em milhares de reais, exceto %)	Em 31 de dezembro de:	
	2024	2023

Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	6.812	(251.391)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de investimento	(262.549)	192.009
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	316.442	64.959
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	60.675	5.577

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Fluxo de caixa das atividades operacionais

O caixa líquido proveniente das atividades operacionais totalizou R\$6,8 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa aplicado de R\$251,3 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento de R\$258,1 milhões é decorrente, principalmente, da venda de estoque realizada durante 2024.

Fluxo de caixa das atividades de investimento

O caixa líquido aplicado das atividades de investimento totalizou R\$262,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa proveniente de R\$192,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essa redução de R\$455,6 milhões é decorrente, principalmente, das aplicações em títulos e valores mobiliários.

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

O caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento totalizou R\$316,4 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparado a um caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento de R\$64,9 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Esta variação de R\$251,5 milhões é decorrente, principalmente, de maiores volumes de liberação de financiamento dos empreendimentos.

2. Comentários dos Diretores

2.2 - Resultado operacional e financeiro

a) Resultados das operações do emissor

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A origem das receitas da Companhia, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, decorre da atividade de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários. A nossa receita apresenta os seguintes componentes:

Em R\$ (milhares)	Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Venda de imóveis	1.587.528	922.640
Serviços prestados	19.012	8.451
Ajuste a valor presente	(12.740)	(10.549)
Provisão para distrato	(13.677)	1.425
Receita de indenização por distrato	9.111	3.754
Deduções da receita bruta	(39.935)	(22.388)
Receita Líquida Operacional	1.549.299	903.333

ii. Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Os principais fatores que respaldaram os resultados operacionais representam as receitas dos empreendimentos – o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e o custo – através da variação no custo total orçado. A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. Informações adicionais sobre a metodologia para cálculo do PoC (*Percentage of Completion*) estão descritas no item 2.3 deste documento.

Os principais fatores que afetaram os resultados da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e de 2024 se referem às vendas e ao respectivo reconhecimento contábil realizado nos respectivos períodos, destacando-se as operações a seguir:

2024

Empreendimentos: Heaven by Yoo, Galleria Klabin, Alive Home Resort e Villa Versace, com VGVs na visão 100% de R\$1,2 bilhão, R\$ 555,8 milhões, R\$ 1,2 bilhão e 704,8 milhões respectivamente, por mais

que o Galleria e o Villa tenham sido lançados em anos anteriores. O Heaven, lançado em outubro de 2024 foi o empreendimento de maior representação na receita do ano, muito por conta da sua performance de vendas excepcional. O projeto terminou o ano tendo vendido 65% do seu VGV potencial em apenas 3 meses. Por ter um alto percentual de andamento de obra na largada, sua contribuição para a receita foi bastante forte; o Galleria contribuiu tanto com sua evolução de obra como com novas vendas; o Alive por sua vez, lançado no primeiro trimestre 2024, iniciou o ano contribuindo com as novas vendas e passou a contribuir com o andamento de obras já que esta foi iniciada durante o terceiro trimestre de 2024; e, por fim, o Villa Versace apresentou forte evolução de obra a medida que vai se aproximando da entrega e tinha um volume forte de receitas a reconhecer desde o lançamento, com ótima performance na largada.

2023

Empreendimentos: Saffire Elie Saab, Galleria Klabin e Lumiere, com VGVs na visão 100% de R\$887,2 milhões, R\$ 555,8 milhões e 309,6 milhões respectivamente, por mais que os dois últimos tenham sido lançados em anos anteriores. O Saffire, lançado no 2º trimestre de 2023 foi o empreendimento de maior representação na receita do ano, não só pelo alto %PoC de lançamento, como também pela ótima performance de vendas; o Galleria Klabin por sua vez, mesmo lançado no 4T22, continuou vendendo bem o seu estoque; e por fim, o Lumiere também teve boa parcela de contribuição nos resultados com alta evolução na obra durante o ano.

b) Variações das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Nos contratos de venda, nossos créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo Índice Nacional de Construção Civil ("INCC"), e (ii) após a concessão do "Habite-se" (pós- construção), à taxa de juros de 12% ao ano, acrescido de Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). Habitualmente, após o Habite-se referido no item "(ii)", ocorre o repasse do financiamento do cliente aos bancos, onde a Companhia recebe o saldo em aberto e o banco passa a ser o credor do cliente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a receita de vendas aumentou 71,5% em decorrência do tamanho dos lançamentos do Heaven e do Alive (ambos acima de R\$ 1 bi), bem como da evolução financeira das demais obras, além da boa performance nas vendas de estoque ao longo do ano.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção pode afetar a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária, caso haja descasamento entre o INCC e os preços de insumos.

Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são IGP-M e Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

- **INCC:** Indexador da maior parte dos custos da Companhia, e toda a sua carteira de recebíveis dos clientes de unidades não concluídas é atualizada a partir do INCC.
- **IGP-M:** Toda a carteira de recebíveis de clientes de unidades concluídas é atualizada pelo IGP-M.
- **CDI:** Aplicações financeiras da Companhia e parte de seu endividamento estão indexados ao CDI.

O impacto dos índices de inflação é relevante aos resultados operacionais e financeiros da Companhia à medida que:

- 1) O INCC é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades em construção. O valor de venda dessas unidades é corrigido e se transforma em receita ao longo da construção. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.
- 2) O IGP-M é o índice utilizado na correção monetária dos recebíveis de unidades concluídas. Quanto maior a variação deste índice, maior a receita operacional relativa à correção desses recebíveis.
- 3) O CDI é o índice que remunera parte da dívida corporativa. Quanto maior a variação deste índice, maior a despesa financeira do volume de dívida atrelada a este indicador. Similarmente, os valores das disponibilidades da Companhia estão remunerados a taxas atreladas ao CDI. A variação deste índice afetará a receita e a despesa financeira da Companhia.
- 4) Parte da dívida é atrelada a uma taxa acrescida da Taxa Referencial (TR), que é determinada pelo Banco Central como uma medida de inflação em contratos de financiamento imobiliários. Nas obras em andamento que tiverem financiamento imobiliário atrelado à TR, sua variação é apropriada como custo do produto vendido e contribui para a alteração da margem de incorporação. Uma vez a obra esteja concluída, esta variação é apropriada às despesas financeiras até a amortização completa da dívida em questão.
- 5) De forma indireta, o aumento da taxa de inflação pode provocar a perda do poder de compra dos consumidores dos produtos da Companhia, com menores incentivos ao consumo e ao investimento em geral. Por característica do setor imobiliário residencial, um crescimento menor do consumo e do investimento pode reduzir a velocidade com que os produtos são vendidos. Consequentemente, a velocidade com que as vendas são apropriadas como receita pode se desacelerar ao se considerar o padrão contábil vigente.

Não consideramos que estes impactos possam ser demonstrados isoladamente nos resultados do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2. Comentários dos Diretores

2.3 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfase no parecer do auditor

a) *mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2*

Durante o exercício de 2024, não houve mudança significativa nas práticas contábeis que tenham resultado em efeito significativo sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e, consequentemente, sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia contratou três swaps para as séries pré-fixadas e atualizada pelo IPCA, a Companhia designou essas operações como hedge de valor justo.

b) *opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor*

Nossos Diretores confirmam que não houve, nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, quaisquer ressalvas no relatório dos auditores independentes da Companhia.

As ênfases inseridas nos relatórios dos auditores da Companhia nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se descritas a seguir:

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.1 e 3.16, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

2. Comentários dos Diretores

2.4 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

a) *Introdução ou alienação de segmento operacional*

Não houve introdução ou alienação de segmento operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

b) *Constituição, aquisição ou alienação de participação societária*

Não houve constituição, aquisição ou alienação de participação societária no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

c) *Eventos ou operações não usuais*

Não houve, durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, quaisquer eventos ou operações não usuais que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas nossas demonstrações financeiras ou nossos resultados.

2. Comentários dos Diretores

2.5 – Medições não contábeis

a) Valor das medições não contábeis;

Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada

O Lucro Bruto ajustado é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156") e consiste no lucro bruto ajustado pelo custo dos juros capitalizados.

Já a Margem Bruta ajustada consiste no Lucro Bruto ajustado dividido pela receita operacional líquida ("Margem Bruta ajustada").

O Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") tampouco pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"). Também não são auditados ou revisados pelos auditores independentes da Companhia, não representam o fluxo de caixa para o período apresentado e não devem ser considerados como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores do desempenho operacional da Companhia. Dessa forma, tais medições não são substitutos do fluxo de caixa, de indicador de nossa liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. O lucro bruto ajustado pode não ser comparável ao utilizado por outras companhias.

Seguem abaixo os valores do Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro Bruto ajustado	549.259	308.733
Margem Bruta ajustada	35,5%	34,2%

ROAE (Return on Average Equity)

O *Return Average on Equity* ("ROAE") é o lucro (prejuízo) líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado pela média entre o Patrimônio Líquido do Exercício corrente com o Patrimônio Líquido do

Exercício anterior) da Companhia.

O ROAE não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas BRGAAP nem pelas IFRS, emitidas pelo IASB, não é auditada ou revisada pelos auditores independentes da Companhia e não possui um significado padrão. Outras companhias podem calcular a ROAE de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Segue abaixo o valor do ROAE da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
ROAE	24,8%	18,9%

A Diretoria da Companhia entende que sua atual estrutura de capital está de acordo com a prática do mercado e com padrões de alavancagem. Entende-se por alavancagem, neste contexto, o indicador percentual já apresentado de Dívida (caixa) líquida/PL, por meio do qual é apurada a posição de dívida bruta e deduzida da posição de caixa e equivalentes, sendo, então, o resultado dessa subtração dividido pelo Patrimônio Líquido (PL).

Sobre o padrão de financiamento de suas operações, os Diretores entendem que a atual estrutura de endividamento está em patamar confortável. Até o final de 2023, 100% da dívida bruta da Lavvi foi tomada na modalidade SFH, de financiamento à produção, sendo que o pagamento das suas parcelas é principalmente realizado por meio dos recebíveis que a Companhia possui. Em 2024, a Companhia emitiu duas Notas Comerciais que lastrearam operações de Certificados e Recebíveis Imobiliários - CRI, que passaram a compor a sua dívida corporativa. Ainda que neste ano tenham começado a incidir os juros dessa dívida, a Companhia manteve uma posição de caixa líquido.

Dívida (caixa) líquida / PL (%)

A Dívida (caixa) líquida equivale ao total da Dívida Bruta (conforme definida abaixo) deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, classificados no circulante e não circulante (quando aplicável) ("Dívida (caixa) líquida"), sendo que o resultado da subtração citada é então dividido pelo Patrimônio Líquido (PL). A Dívida Bruta equivale à soma dos empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes ("Dívida Bruta").

A Dívida (caixa) líquida / PL (%) não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BRGAAP, nem pelo IFRS, emitidas pelo IASB, não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia e não possuem um significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida (caixa) líquida / PL (%) de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

Seguem abaixo os valores da Dívida (caixa) líquida / PL (%) para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Dívida (caixa) líquida / PL (%)	-7,4%	-11,4%

b) *Reconciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:*

Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada

A tabela a seguir apresenta uma reconciliação de nosso Lucro Bruto e Margem Bruta ajustados no período abaixo indicado:

(Em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro Bruto	523.089	299.356
(+) Juros Capitalizados*	26.170	9.377
Lucro Bruto ajustado	549.259	308.733
Receita Operacional líquida	1.549.299	903.333
Margem bruta ajustada	35,5%	34,2%

¹os encargos financeiros no custo são os encargos financeiros dos financiamentos à produção capitalizados no custo dos empreendimentos e que originalmente afetam a margem bruta.

ROAE (Return on Average Equity)

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do ROAE da Companhia no período abaixo indicado:

(Em milhares de reais, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro líquido ¹	342.514	231.449
Patrimônio Líquido Controladores - Médio	1.379.426	1.222.340
ROAE	24,8%	18,9%

⁽¹⁾ Lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses, atribuível aos controladores

Dívida (caixa) líquida / PL (%)

A seguinte tabela apresenta uma reconciliação da nossa Dívida Líquida no período abaixo indicado:

(R\$ milhões, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Dívida Bruta	652,8	213,5
Caixa, equivalentes e aplicações (*)	781,9	376,4
Caixa líquido	(129,2)	(162,9)
Patrimônio Líquido Total (PL)	1.741	1.415
Caixa líquida / PL (%)	-7,4%	-11,5%

(*) Inclui caixa restrito.

c) Motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia:

Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada

O Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada são indicadores não contábeis utilizados por nossa administração para avaliação do resultado de nossas operações, pois facilitam a análise comparativa de evolução operacional ao longo dos anos, uma vez que correspondem a indicadores financeiros livres da influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto, no nosso entendimento, no fluxo de caixa.

Entendemos, ainda, que o Lucro Bruto ajustado e Margem Bruta ajustada são medições apropriadas para a correta compreensão dos nossos resultados porque no seu cálculo, não são incluídos os custos com juros capitalizados, não sendo, portanto, afetado pelo volume de dívida tomada pela Companhia e por flutuações nas taxas de juros.

ROAE (Return on Average Equity)

Entendemos que a medição do ROAE (*Return on Average Equity*) é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Companhia em relação aos seus investimentos, pois é uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional e, assim, embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

Dívida (caixa) líquida / PL (%)

Entendemos que a medição da Dívida (caixa) líquida / PL (%) é útil na avaliação do grau de endividamento da nossa Companhia em relação à nossa respectiva posição de patrimônio líquido. Outras companhias podem calcular a Dívida (caixa) líquida / PL (%) de maneira diferente da utilizada pela nossa Companhia.

2. Comentários dos Diretores

2.6 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras de encerramento do exercício que as altere substancialmente

Dividendos adicionais

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 4 de fevereiro de 2025, foi aprovada a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício de 2024, no valor de R\$ 80.000 mil. Essa deliberação ocorreu *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária prevista para 25 de abril de 2025, que irá deliberar, dentre outros temas, sobre a destinação do lucro apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Os R\$ 80.000 mil em dividendos serão distribuídos pelo total de ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (195.434.352 ações ex-tesouraria). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,40934461716 (aprox. quarenta e um centavos) por ação.

Cancelamento das ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada no 4 de fevereiro de 2025, foi aprovado o cancelamento da totalidade das ações mantidas em tesouraria, ou seja, 4.100.000 (quatro milhões e cem mil) ações, sem alteração do capital social e com a respectiva contabilização, na forma da lei, conforme divulgado pela Companhia em Fato Relevante na mesma data.

2. Comentários dos Diretores

2.7 - Política de destinação dos resultados

	31/12/2024
a. Regras sobre retenção de lucros	De acordo com o disposto no nosso Estatuto Social, e em consonância com o art. 197 da Lei n.º 6.404/76 ("<u>Lei das Sociedades por Ações</u>"), do resultado do exercício, serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem: a) 5% serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do art. 195 da Lei das Sociedades por Ações; c) uma parcela de no mínimo 25% será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no nosso Estatuto Social; d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no art. 197 da Lei das Sociedades por Ações; e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do art. 196 da Lei das Sociedades por Ações; f) mediante deliberação da Assembleia Geral, a Companhia poderá elaborar demonstrações financeiras em períodos menores e distribuir (i) ou dividendos intermediários com base nos resultados apurados em tais demonstrações; (ii) ou à conta de lucros acumulados; (iii) ou à conta de reserva de lucros; e g) a Companhia, mediante deliberação da Assembleia Geral, poderá creditar ou pagar aos acionistas juros remuneratórios sobre capital próprio, sendo que as importâncias pagas ou creditadas a esse título poderão ser imputadas ao valor do dividendo mínimo obrigatório.
a.i. Valores das retenções de lucros	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o lucro líquido da

	31/12/2024
	Companhia foi de R\$342.514 mil, cuja destinação será: (i) R\$81.347 mil a título de dividendos obrigatórios; (ii) R\$111.579 mil a título de dividendos adicionais; (iii) R\$17.126 mil destinado à Reserva Legal; (iv) R\$132.462 mil destinado à Reserva Estatutária.
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o percentual do valor do somatório das retenções de lucros em Reserva Legal e Reserva Estatutária (subitens (iii) e (iv) acima) sobre o valor total dos lucros declarados foi de 44%.
b. Regras sobre distribuição de dividendos	Nosso Estatuto Social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, prevê que 25% do lucro anual da Companhia seja distribuído como dividendos obrigatoriamente.
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	Conforme proposta da administração para deliberação em Assembleia Geral Ordinária em 25/04/2025, a declaração de dividendos ou juros sobre o capital próprio a serem pagos aos Acionistas, inclusive os intercalares, com base no lucro líquido do exercício em curso, ou os intermediários, com base em lucros acumulados ou reservas de lucros existentes, é matéria de competência do Conselho de Administração da Companhia, <i>ad referendum</i> AGO subsequente. A Companhia poderá: (i) levantar balanços intercalares ou intermediários, semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intercalares ou intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.
d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
e. Se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente	Durante o exercício de 2024, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social da Companhia.

	31/12/2024
aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	

2. Comentários dos Diretores

2.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)

i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais mantínhamos riscos e responsabilidades não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024.

ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024.

iii. contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024.

iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de futuros de financiamentos não evidenciados nos nossos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável.

2. Comentários dos Diretores

2.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

a) *como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia*

Não aplicável.

b) *natureza e o propósito da operação*

Não aplicável.

c) *natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação*

Não aplicável.

2. Comentários dos Diretores

2.10 - Plano de Negócios

Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando

a) investimentos

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias. Tendo em vista que nossos diretores entendem que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de nossos recursos, estes participam ativamente no processo de compra destes terrenos. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada pela Companhia. Adquirimos terrenos de pessoas físicas, jurídicas, desenvolvemos uma auditoria (*due diligence*) objetivando a segurança legal, fiscal e ambiental na aquisição dos terrenos onde serão incorporados os nossos projetos. Como é usual no mercado, avaliamos o custo-benefício de nossas aquisições gerenciando eventuais riscos legais e/ou ambientais, conforme orientação de nossos assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e elaboração de pesquisa de mercado.

Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir nosso banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da Companhia. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar por acompanhamento da Companhia e processo de *due diligence*, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

A nossa Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, principalmente após a oferta pública inicial de ações, que adicionou R\$1 bilhão ao caixa, a geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos.

Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo.

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado recente, fatores ou eventos não planejados podem ocorrer seja em nossas operações ou a nível macroeconômico e político, podendo eventualmente justificar, no futuro e caso os diretores da nossa Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos e capital de giro.

No início de 2024, pela primeira vez após o IPO, retornamos ao mercado de capitais para realizar a duas emissão de notas comerciais que deram lastro ao Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI da Companhia, no valor total de R\$ 421,2 milhões. A destinação dos recursos será focada no pagamento de terrenos, ao passo que conseguimos fortalecer o nosso caixa bruto.

iii. *desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos*

Não aplicável.

b) *desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia*

Não aplicável.

c) *novos produtos e serviços*

Não aplicável.

i. *descrição das pesquisas em andamento já divulgada*

Não aplicável.

ii. *montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não aplicável.

iii. *projetos em desenvolvimento já divulgados*

Atuando desde 2016 no mercado de empreendimentos residenciais e não residenciais, a Companhia conta com 28 empreendimentos, com 12.125 unidades lançadas, totalizando aproximadamente 863,2 mil m² de área privativa útil e R\$11,8 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGV) bruto na base 100%. Ademais, a Companhia dispunha, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, de aproximadamente 594 mil m² de área privativa para a construção de 8 novos empreendimentos ou fases na região metropolitana de São Paulo, os quais totalizam aproximadamente R\$8,0 bilhões de VGV na base 100%.

iv. montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

d) oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Nesta data, sem prejuízo de haver no futuro, a Companhia não tem oportunidades relevantes que estejam relacionadas às questões ASG concretamente inseridas no plano de negócios da Companhia.

2. Comentários dos Diretores

2.11 - Outros fatores com influência relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens deste item

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante nosso desempenho operacional em 2024 e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais subitens desta Seção 2 deste Formulário de Referência.

3. Projeções

3.1 - Projeções divulgadas e premissas

a. *objeto da projeção*

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

b. *período projetado e o prazo de validade da projeção*

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

c. *premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia e quais escapam ao seu controle*

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

d. *valores indicadores que são objeto da previsão*

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

3. Projeções

3.2 - Na hipótese de a Companhia ter divulgado, nos últimos três exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não aplicável. Até a data deste Formulário de Referência não temos por prática divulgar ao mercado projeções ou estimativas de qualquer tipo, sejam operacionais, técnicas, administrativas, financeiras ou de qualquer outro tipo.

4. Fatores de risco

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.

a) 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 de eventos pandêmicos, 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, consequentemente, 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; e
- mudanças climáticas no geral;

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 (incluindo análise das transações com partes relacionadas pelo Comitê de Auditoria Estatutário) 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 pode ocorrer devido à 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 pessoais, 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 expondo 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 possui Comitê de Auditoria Estatutário responsável pelo monitoramento de risco, além da áreas jurídica, financeira e de controladoria da Companhia que, com o apoio da área de negócio, exercem funções de compliance 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 14.133 de 1ª de abril de 2021, 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 11.129 de 11 de julho de 2022, 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 transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas 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 e Lavvi Carrão Empreendimentos Imobiliários Ltda.) 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, excutir 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 consequentemente 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.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos, como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, Guerra da Rússia e Ucrânia, conflitos no oriente médio e outros conflitos regionais, 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, 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, aumento na taxa de juros e incertezas sobre a situação econômica do Brasil 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 de 2023, publicado pelo Banco Central do Brasil, os quatro maiores bancos brasileiros concentravam 55,3% 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 (financiamentos habitacionais), somadas as operações de pessoa física e jurídica, os quatro maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 92,6% do mercado, com ampla vantagem para a CEF, com participação de 67,4% 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.

h) 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, consequentemente, impactar adversamente os nossos resultados operacionais.

A Emenda Constitucional 132 ("Reforma Tributária") alterou de forma drástica nosso ordenamento jurídico tributário, principalmente com relação a tributação sobre o consumo, que poderá impactar de forma negativa o setor de incorporação imobiliária. Aguardamos ainda a regulamentação da Reforma Tributária para entender melhor quais serão os impactos sobre nossas atividades. Pontos importantes que ainda precisam ser regulamentados são: a manutenção

ou extinção do RET (Regime Especial de Tributação da Incorporação Imobiliária), bem como a definição das alíquotas efetivas para o setor que ainda serão definidas por Lei Complementar. 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 na alíquota efetiva 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 671, publicada em 8 de novembro de 2021, regulamenta disposições relativas à legislação trabalhista, à inspeção do trabalho, às políticas públicas e às relações de trabalho, bem como aborda um capítulo inteiro sobre “condições análogas à de escravo”[

Diante da subjetividade na caracterização de “condições análogas à 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 multas 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 ("Lei de Crimes Ambientais") 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 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.

I) 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; (v) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vi) 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, consequentemente, 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 comercial entre Estados Unidos e China, a Guerra da Ucrânia, conflito no oriente médio e outros conflitos regionais, 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. 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 5,79%, 4,62% e 4,83% em 2022, 2023 e 2024, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e de 5,45%, -3,18% e 6,54% em 2022, 2023 e 2024, 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. Em maio de 2025, a taxa de juros oficial no Brasil era de 14,75% 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.

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.

As incertezas fiscais no Brasil, as alterações nos juros e a alta global do dólar diante da perspectiva das medidas econômicas e comerciais sendo adotada pelo governo americano, tem provocado fortes flutuações cambiais, gerado uma maior restrição de crédito no mercado interno e redução do consumo no Brasil.

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 diante dos atuais conflitos regionais.

Embora a duração e o impacto do conflito militar sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia, os conflitos no oriente médio e a atual tensão comercial entre os governos dos EUA e da China bem como 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.

Em outubro de 2024, a Moody's emitiu relatório elevando a nota do Brasil de Ba2 para Ba1, com perspectiva positiva. A agência comentou que a elevação do rating se deve a melhorias materiais no perfil de crédito, considerando um crescimento mais robusto e reformas econômicas e fiscais.

Quanto a perspectiva positiva, a agência comentou que é um reflexo da possibilidade de o crescimento sustentado e o cumprimento do arcabouço fiscal contribuírem para fortalecer a credibilidade institucional e reduzir os custos de financiamento de forma mais significativa.

Apesar de a classificação de crédito soberano do Brasil ter sido elevada, a perspectiva para o futuro ainda depende de muitos outros fatores. Segundo a Moody's, se o país não conseguir melhorar a sua situação fiscal e o governo não diminuir seus gastos, a confiança dos investidores pode piorar e por consequência afetar a performance das nossas ações.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, 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 2023, observou-se a desvalorização de 7,2% da moeda brasileira frente ao Dólar, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R\$4,84 por US\$1,00. Já em 31 de dezembro de 2024 a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$6,17 por US\$1,00, representando uma valorização da moeda brasileira frente ao Dólar de 27,6% 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. Fatores de risco

4.2 –Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, 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. Fatores de risco

4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. 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 e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia 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 dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir
- monetariamente os 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 novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo 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;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes; e
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A Companhia atua na administração dos riscos mencionados através de processos e controles implementados em cada área envolvida. Em relação aos processos e controles considera que os níveis de aprovação e segregação de funções são suficientes para garantir o monitoramento das operações, cumprimento das exigências regulatórias e legais, documentação apropriada dos procedimentos, aprovações mediante estudos e análises preparados na periodicidade estabelecida.

Risco de taxa de juros

Consiste no risco de a Companhia incorrer em ganhos ou perdas por conta de flutuações nas taxas de juros, que aumentem as receitas ou despesas financeiras relativas aos ativos ou passivos captados junto ao mercado.

As análises de sensibilidade a seguir foram determinadas com base na exposição às taxas de juros dos instrumentos financeiros na data do balanço. Os cenários I e II foram estimados com uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, acima da expectativa provável. O cenário de razoabilidade possível determinado pela média das taxas estimadas para 2025 divulgadas pelas instituições de primeira linha e pelo Banco Central, com efeito no resultado e patrimônio líquido, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os tais resultados avaliados:

Análise de sensibilidade – instrumentos financeiros

	Saldo em 31/12/202	Fator de risco	Remuneração média/juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Ativos financeiros	4				
Aplicações Financeiras	89.911	CDI	100,43% do CDI	15,12%	13.592
Aplicações Financeiras - caixa restrito	4.111	CDI	99,38% do CDI	14,96%	615
Fundos de investimentos	478.243	CDI	98,44% do CDI	14,82%	70.865
Fundos de investimentos exclusivos	45.886	CDI	122,43% do CDI	18,43%	8.456
Fundos de investimentos exclusivos	146.067	SELIC	96,24% da Selic	14,42%	21.062
Instrumentos financeiros e derivativos	5.584	IPCA	IPCA (Ponta Ativa) e CDI menos 5% a.a. (Ponta passiva)	10,63%	594
Contas a receber de unidades em construção	1.077.462	INCC-DI	-	7,55%	81.320
Contas a receber de unidades concluída	62.402	IGPM/ IPCA	-	6,01%	3.749
Conta corrente com partes relacionadas	17.341	CDI	-	15,05%	2.624
Mútuo financeiro	15.037	CDI	118% do CDI ou CDI + 1% a.a., o que for menor.	16,05%	2.414
Mútuo financeiro	21.837	CDI	CDI +3% a.a. limitado Selic igual ou até 10,5% a.a. ou 1,5% para Selic acima de 10,5%	16,55%	3.615
Impacto no resultado e patrimônio					
Total	1.963.972		líquido		208.906

	Saldo em 31/12/2024	Fator de risco	Remuneração média/ juros	Cenário razoavelmente provável	
				Taxa projetada	Ganho (perda)
Passivos financeiros					
Crédito com Garantia hipotecária - Patrimônio de Afetação	209.103	-	TR + 8,93% a.a.	8,93%	(18.673)
Certificados de recebíveis imobiliários CRI	443.676	CDI	102% do CDI	15,35%	(68.120)
Compromissos em moeda corrente	4.123	IGPM	-	6,01%	(248)
Compromissos em moeda corrente	57.449	INCC-DI	-	7,55%	(4.336)
Compromissos em moeda corrente	399.827	IPCA	-	5,63%	(22.520)
Contratos de SCPs	3.667	INCC-DI	-	7,55%	(277)
Obrigações em contratos de Sociedades em Cotas de Participação - SCPs	26.429	INCC-DI	-	7,55%	(1.995)
Mútuos financeiros com partes relacionadas	6.732	INCC-DI	-	7,55%	(508)
Impacto no resultado e patrimônio					(116.677)
Total			líquido		)

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 2024, 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	14.799	194.304	209.103
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6.697	448.685	455.382
Arrendamento Mercantil	620	2.081	2.701
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	41.812	423.254	465.066

4. Fatores de risco

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

Até 31 de maio de 2025, a Companhia e suas controladas não eram parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estivessem sob sigilo e que fossem relevantes.

4. Fatores de risco

4.5 – Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Não aplicável

4. Fatores de risco

4.6 – Processos sigilosos relevantes

Em 31 de dezembro de 2024, não havia processos sigilosos em que nós ou quaisquer de nossas controladas éramos parte.

4. Fatores de risco

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.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Política de gerenciamento de riscos

a. política formalizada de gerenciamento de riscos se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

Em reunião realizada em 19 de junho de 2020, conforme alterada na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 07 de agosto de 2020, os membros do nosso Conselho de Administração deliberaram pela aprovação da nossa política de gerenciamento de riscos ("Política de Gerenciamento de Riscos"), com o objetivo de controlar ou mitigar os riscos aos quais estamos expostos. A Política de Gerenciamento de Riscos é aplicável a nós e às nossas controladas.

O inteiro teor de nossa Política de Gerenciamento de Riscos pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (<https://ri.lavvi.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigo-de-etica-e-politicas/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Em reunião realizada em 11 de dezembro de 2024, os membros do nosso Conselho de Administração, aprovaram, com vistas a aprimorar a governança corporativa da Companhia e, observada a recomendação do Comitê de Auditoria, a Política Anticorrupção bem como o Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Companhia. O inteiro teor dessas políticas pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (<https://ri.lavvi.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigo-de-etica-e-politicas/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

b. objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

Nossa Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades gerais a serem observados no processo de identificação, avaliação, direcionamento, monitoramento e comunicação dos riscos aos quais nós estamos ou podemos ficar expostos na busca do cumprimento de nossos objetivos e estratégias, visando reduzir a probabilidade de incidência de tais riscos e seus impactos de perdas, com a consequente criação de valor e preservação da longevidade dos nossos negócios ("Gerenciamento de Riscos").

i. riscos para os quais se busca proteção

Buscamos proteção para os riscos que podem causar impactos negativos para nós (Companhia e controladas), sendo os principais riscos classificados da seguinte forma:

Riscos Operacionais: são aqueles que envolvem a operação, sistemas de informação, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, declínio do resultado da Companhia. Dentre eles, podemos citar: inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros.

Riscos Financeiros: são riscos decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Dentre eles, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes, dentre outros.

Riscos Mercadológicos: são os riscos de mercado que são externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, como alteração do preço de venda de determinados produtos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros.

Riscos de Continuidade do Negócio: São aqueles que podem surgir com a falha na identificação e gestão de riscos, inclusive relacionados a vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), dentre outros.

Riscos de Compliance: são riscos causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e de nossos códigos e políticas internas, e também dos códigos, políticas e regras de clientes ou de fornecedores com os quais nos relacionamos, ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira.

Riscos Corporativos: são os principais riscos de cunho estratégico, operacional, financeiro, regulatório, de mercado, de mão de obra, políticos, socioambientais, que podem impactar as atividades ou o atendimento de nossos objetivos.

Riscos Estratégicos: são os riscos oriundos da implementação de uma estratégia malsucedida ou ineficaz que deixe de alcançar os retornos pretendidos.

Riscos Regulatórios: são os riscos resultantes de modificações nas regulamentações e ações de órgãos reguladores, seja em âmbito internacional ou nacional, que podem resultar na crescente pressão competitiva e afetar significativamente a administração eficiente dos nossos negócios.

Riscos Jurídicos: São aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, dentre outros.

Riscos de Sustentabilidade: são os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas em virtude das atividades operacionais da Companhia.

Riscos Cibernéticos: são aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais) (Via digital ou telefônica), acesso inadequado a ativos e recursos de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros.

Riscos de Imagem: são riscos resultantes da ocorrência de evento, geralmente ocasionado por outros riscos listados acima e neste Formulário de Referência, conforme indicados na seção 4.1, que podem causar danos à nossa reputação, imagem, credibilidade e/ou marcas, inclusive em razão de publicidade negativa, independentemente de sua veracidade.

ii. instrumentos utilizados para a proteção

Identificamos e tratamos os riscos aos quais estamos expostos com o intuito de mitigá-los e mantê-los em um nível aceitável, típico de atividade empresarial e intrínseco aos seus negócios.

O principal instrumento utilizado no processo de Gerenciamento de Riscos é a “Matriz de Risco”, ferramenta por meio da qual se busca indicar graficamente, os riscos: (i) de baixa probabilidade e baixo impacto; (ii) de baixa probabilidade e alto impacto; (iii) de alta probabilidade e baixo impacto; e, por fim (iv) de alta probabilidade e alto impacto, auxiliando nos processos decisórios e na definição do nosso apetite a risco (“Matriz de Risco”). Com base no monitoramento da Matriz de Risco, buscamos implementar nossos procedimentos internos de gerenciamento de riscos, com o intuito de minimizar os seus efeitos e assegurar o cumprimento de nossos fundamentos corporativos, princípios e valores empresariais.

Além da Matriz de Risco, são utilizados mecanismos de comunicação, treinamento, monitoramento, auditoria, testes de conformidade, canal de denúncias, dentre outros, com o intuito de nos proteger e proteger nossos colaboradores de riscos identificados durante o processo de Gerenciamento de Riscos. Detalhes sobre procedimentos e mecanismos aplicáveis à identificação e tratamento de riscos estão previstos no item “iii” a seguir e no item 5.2 deste Formulário de Referência. Também possuímos códigos e políticas internas que recomendam e estabelecem procedimentos e condutas que devem ser observados por nossos administradores,

colaboradores, consultores e terceiros com os quais mantemos relacionamento comercial com o intuito de minimizar nossa exposição aos riscos previstos no item “i” acima e na seção 4.1 deste Formulário de Referência.

iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

O Conselho de Administração, Comitê de Auditoria, Finanças e Riscos Estatutários (“Comitê de Auditoria”), a Diretoria, a Área de Riscos e Compliance e a Área de Auditoria Interna (que assessoram o Conselho de Administração), atuam no monitoramento e execução do processo de “Gerenciamento de Riscos”, e, mesmo possuindo atribuições distintas, devem atuar de maneira integrada, conforme competências abaixo estabelecidas. Outros comitês de assessoramento, estatutários ou não, poderão ser criados com o objetivo de contribuir para o monitoramento e eficiência dos mecanismos e procedimentos de Gerenciamento de Riscos (“Comitês de Assessoramento”). Além disso, em cumprimento ao disposto no Regulamento do Novo Mercado da B3, a Companhia possui uma área de auditoria interna, que possui as competências abaixo descritas.

- O nosso **Conselho de Administração** deve, dentre outras atribuições:
 - (i) aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos e suas revisões futuras;
 - (ii) estabelecer as diretrizes gerais das estratégias de Gerenciamento de Riscos;
 - (iii) avaliar e aprovar a Matriz de Riscos;
 - (iv) acompanhar e direcionar o desenvolvimento de uma sólida estrutura de Gerenciamento de Riscos, dando apoio em caso de necessidade aos respectivos comitês que integram as atividades de Gerenciamento de Riscos;
 - (v) assegurar ao Comitê de Auditoria autonomia operacional, aprovando seu orçamento próprio destinado a cobrir suas despesas de funcionamento;
 - (vi) supervisionar as atividades do processo de Gerenciamento de Riscos executadas por nós;
 - (vii) receber, diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria, o reporte das atividades da auditoria interna promovidos no âmbito do processo de Gerenciamento de Riscos;
 - (viii) avaliar a adequação da estrutura (recursos humanos, financeiros e sistemas) destinada ao processo de Gerenciamento de Riscos, sendo certo que deverá avaliar, ao menos anualmente, a área de auditoria interna para verificar se a estrutura e orçamento empregados são suficientes para o desempenho de suas funções;

- (ix) definir o nosso apetite a riscos;
 - (x) acompanhar a evolução do Gerenciamento de Riscos por meio do nosso enquadramento aos limites estabelecidos;
 - (xi) monitorar o Comitê de Auditoria, bem como quaisquer outros Comitês de Assessoramento estatutários ou não, caso existentes, e definir as decisões a serem tomadas nos casos de conflitos e impasses, casos tais Comitês não cheguem a uma decisão final sobre determinado tema; e
 - (xii) praticar quaisquer outros atos e tomar quaisquer outras medidas relacionadas às competências listadas acima e necessárias ao fiel cumprimento da Política de Gerenciamento de Riscos.
 - (xiii) A nossa Diretoria deve, dentre outras atribuições:
 - (xiv) implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
 - (xv) executar a Política de Gerenciamento de Riscos e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão; e
 - (xvi) identificar Riscos preventivamente e fazer sua respectiva gestão, avaliando probabilidade de sua ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e/ou mitigação.
- O nosso **Comitê de Auditoria** deve, dentre outras atribuições:
 - (i) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço;
 - (ii) supervisionar as atividades dos auditores independentes, a fim de avaliar sua independência, a qualidade e efetividade dos serviços prestados e a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;
 - (iii) supervisionar e acompanhar os trabalhos das áreas de compliance e riscos e de auditoria interna da Companhia, bem como da área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
 - (iv) monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controles internos, de gerenciamento de riscos e compliance, das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia e das informações e medições

divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;

(v) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com a remuneração da administração, a utilização de ativos da Companhia e as despesas incorridas em nome da Companhia;

(vi) avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a auditoria interna, a adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;

(vii) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;

(viii) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;

(ix) elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de suas atividades, os resultados e conclusões alcançados, bem como as recomendações feitas e quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia; e

(x) apoiar o Conselho de Administração na definição e supervisão de procedimentos para monitoramento de denúncias, possuindo meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos.

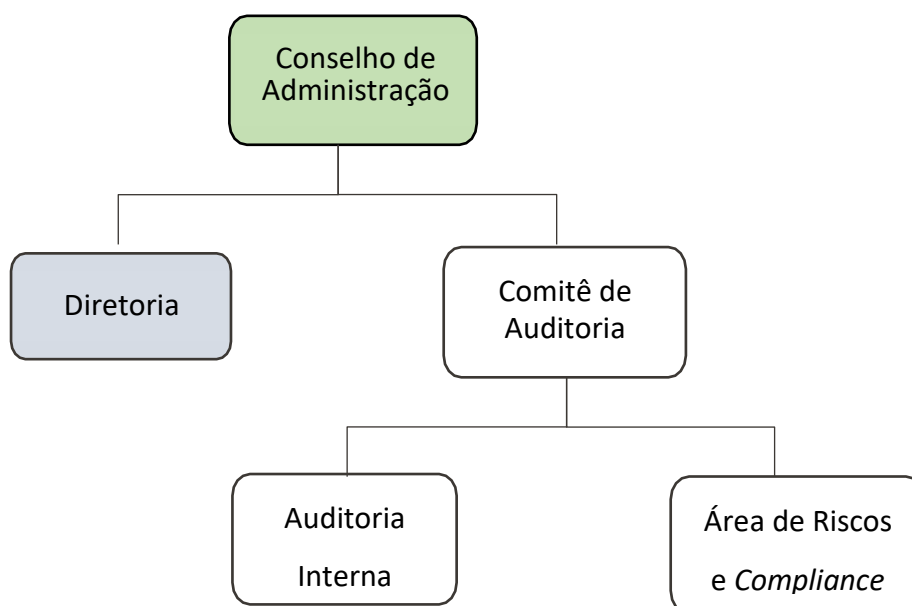
O Comitê de Auditoria é um órgão de caráter permanente, colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado diretamente ao Conselho de Administração da Companhia, regido pelas disposições previstas em seu Regimento Interno.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia para inclusão de previsão do Comitê. Em decorrência dessa aprovação, em 09 de maio de 2023, foi realizada reunião do Conselho de Administração na qual foi aprovada a instalação do Comitê, seu Regimento Interno e eleitos seus membros. O Regimento Interno foi posteriormente alterado em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de novembro de 2023.

- A nossa **Área de Riscos e Compliance** deve, dentre outras atribuições:
 - (i) consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria;
 - (ii) elaborar processos a serem utilizados na gestão de Riscos;
 - (iii) identificar Riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto ao Comitê de Auditoria; e
 - (iv) conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de Riscos e a responsabilidade inerente a cada Colaborador.

- A **Área de Auditoria Interna** tem as seguintes funções, dentre outras atribuições:
 - (i) documentar e zelar pelo cumprimento das políticas, procedimentos e do Gerenciamento de Riscos, bem como prove suporte em processos de revisão de tais documentos;
 - (ii) avaliar periodicamente a aderência aos controles internos, bem como afere a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da nossa Companhia;
 - (iii) reportar ao Comitê de Auditoria o resultado de auditorias e avaliações realizadas nas áreas monitoradas por tal Comitê de Auditoria;
 - (iv) mapear os controles chaves por processo, e executar testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves; e
 - (v) identificar novos riscos, vulnerabilidades e oportunidades de melhorias avaliando e testando as melhorias nos controles implementados. Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, as áreas de negócios responsáveis definem planos de ação para remediá-las.

Considerando as atribuições definidas no Item 5.1 acima, a Companhia adotará o organograma abaixo em sua Política de Gerenciamento de Riscos:



Além do Conselho de Administração, da Diretoria e do Comitê de Auditoria, compõem a estrutura de Gerenciamento de Riscos, a área de auditoria interna e a área de riscos e compliance. Compete à Diretoria Financeira e a Presidência, a depender da grandeza do risco mapeado e os enquadramentos das soluções para mitigação dos riscos definidas, além das áreas jurídica, financeira e de controladoria da Companhia que, com o apoio da área de negócio, exercem funções de compliance, controles internos e riscos corporativos. As funções desempenhas por tais áreas seguem as diretrizes definidas em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, nosso Código de Ética e Conduta, na Política Anticorrupção e nas demais políticas da Companhia, de modo a zelar pelo cumprimento de tais políticas e código tanto por nossos administradores, funcionários e demais colaboradores, quanto por terceiros que mantêm contratos com a Companhia.

Além das atribuições descritas acima, e demais competências previstas no Regimento Interno do Comitê de Auditoria e demais Políticas de Governança Corporativa da Companhia, competirá, ainda, ao Comitê de Auditoria:

- (i) Promover o comportamento ético e a manutenção do padrão de conduta em toda a empresa;
- (ii) Assegurar a implementação e o cumprimento do Código de Ética, e da Política Anticorrupção bem como o Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Companhia;

- (iii) Receber, por meio do canal de ética ou de outras formas de denúncia e apurações próprias, informações de violações do Código de Ética e das leis anticorrupção que requerem investigação mais apurada;
- (iv) Garantir o sigilo sobre as informações recebidas;
- (v) Garantir que as denúncias sejam tratadas com isenção e imparcialidade;
- (vi) Realizar os levantamentos necessários para suportar as decisões sobre as denúncias de violações recebidas;
- (vii) Analisar e avaliar as violações recebidas e tomar as decisões cabíveis; e
- (viii) Nos casos mais graves de violações, propor as sanções cabíveis e encaminhar ao Comitê de Auditoria, ao Conselho de Administração ou a Assembleia Geral para a tomada de decisão, conforme o caso, garantindo a aplicabilidade do Código aos próprios administradores.

Nossa estrutura organizacional de processos de gerenciamento de riscos e de controles internos utiliza como parâmetro as diretrizes estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa IBGC e pelo Comitê de Organizações Patrocinadoras da Comissão *Treadway* (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) - COSO, especialmente no que diz respeito ao fluxo de identificação, avaliação, implementação e monitoramento dos riscos aos quais estamos expostos, conforme processo abaixo:

- **Ambiente Interno:** o ambiente interno inclui a estrutura organizacional, os recursos humanos e físicos, a cultura e os nossos valores, sendo considerado a base para todos os demais componentes da estrutura de controles, estabelecendo a forma, o gerenciamento, o monitoramento e a disciplina dos Administradores e demais Colaboradores alocados fisicamente em nossas dependências, em relação à estrutura de controles internos.
- **Fixação de Objetivos:** os objetivos devem ser estabelecidos antes da identificação das situações em potencial que poderão afetar sua realização. O Gerenciamento de Riscos envolve a adoção, pela nossa Administração, de processos que visam estabelecer o alinhamento entre os objetivos fixados e a nossa missão, levando-se em consideração sua disposição para um determinado apetite a risco.
- **Identificação de Eventos:** após a fixação dos objetivos, devem ser identificados os eventos que podem prejudicar a realização destes objetivos. Durante o processo de identificação de eventos, estes poderão ser classificados como riscos, oportunidades ou ambos. A identificação das ocorrências que podem impactar adversamente nossos objetivos pode ser realizada de diversas formas, dentre as quais se destacam: (i) realização de auditorias internas periódicas; (ii) comunicações realizadas por colaboradores; (iii) alertas emitidos pelos sistemas de

monitoramento; (iv) contatos de clientes relatando algum problema em seus produtos ou serviços; e/ou (v) denúncias realizadas pelo canal externo próprio para esse fim.

- **Avaliação de Riscos:** os riscos identificados são analisados com a finalidade de determinar a forma como serão administrados e, então, devem ser associados aos objetivos que podem influenciar. Avaliam-se os riscos considerando seus efeitos inerentes e residuais, bem como sua probabilidade de ocorrência e os impactos que podem causar a nós, nossos *stakeholders* e terceiros. Os riscos são identificados e avaliados de acordo com a probabilidade de ocorrência e seu impacto sobre nossos negócios, inclusive, sobre a nossa imagem e reputação. Cada decisão leva em consideração os benefícios, os aspectos negativos e os riscos atrelados, mensurando a relação entre impacto e mitigação, para desenvolver planos de contingência e de continuidade adequados aos nossos negócios. Desta forma, os riscos identificados são classificados utilizando-se a Matriz de Riscos (mencionada no item “ii” acima), de acordo com o grau de relevância envolvido.
- **Resposta a Risco:** após a identificação e avaliação dos riscos, devem ser avaliadas as possíveis respostas aos referidos riscos: evitar, aceitar, reduzir ou compartilhar. O tratamento conferido a cada um dos riscos identificados deve levar em consideração um conjunto de ações destinadas a alinhar os riscos às respectivas tolerâncias e ao nosso apetite a risco.
- **Atividades de Controle:** são os procedimentos estabelecidos e implementados para assegurar que as respostas aos riscos identificados sejam executadas de forma tempestiva e eficiente.
- **Informações e Comunicações:** a comunicação eficaz é aquela que flui na organização em todas as direções, no tocante ao Gerenciamento de Riscos, de modo que nossos colaboradores recebam informações claras e precisas quanto às suas funções e responsabilidades.
- **Monitoramento:** o monitoramento é realizado por meio de atividades gerenciais contínuas, avaliações independentes ou uma combinação desses dois procedimentos.

c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Com base nas informações descritas neste item 5.1, entendemos que nossa estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade de nossa Política de Gerenciamento de Riscos é adequada.

As atividades da nossa área de auditoria interna são reportadas ao Conselho de Administração, diretamente ou por meio do nosso Comitê de Auditoria. As atribuições, estrutura e orçamento desta área são aprovadas pelo Conselho de Administração que é responsável por realizar a avaliação anual de sua conformidade. A área de auditoria interna é responsável por aferir a

qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da companhia.

Conforme mencionado no item anterior, a nossa estrutura organizacional de processos de Gerenciamento de Riscos e de controles internos utiliza como parâmetro as diretrizes estabelecidas pelo IBGC e pelo COSO, especialmente no que diz respeito ao fluxo de identificação, avaliação, implementação e monitoramento dos riscos aos quais estamos expostos.

A adequação da estrutura operacional e de controles internos é objeto de monitoramento e reavaliação do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria, a Diretoria, a Área de Riscos e Compliance e a Área de Auditoria Interna.

A Administração da Companhia entende que a atual estrutura operacional, os controles internos e a Política de Gerenciamento de Riscos são adequados e suficientes para nossa Companhia. No entanto, a estrutura, os controles e a referida política podem ser alteradas, caso a administração da Companhia assim julgar necessário. A Política de Gerenciamento de Riscos é verificada anualmente pelo Conselho de Administração, assessorado pelo Comitê de Auditoria.

O Conselho de Administração da Companhia realiza avaliação anual de todas as nossas Políticas de Governança Corporativa, especialmente no que diz respeito à Política de Gerenciamento de Riscos e dos mecanismos aos procedimentos internos adotados para verificar sua adequação ao perfil da Companhia e aos riscos aos quais está exposta, sendo responsável por aprovar as alterações nas políticas e procedimentos, caso seja identificada tal necessidade, de acordo com o resultado das avaliações realizadas.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.2 - Descrição dos controles internos

a. principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

Estamos alinhados às melhores práticas de controles internos, bem como atestamos o correto funcionamento do ambiente de nossos controles, os quais estão de acordo com a complexidade dos nossos negócios e visam garantir as boas práticas de governança, mercado e atendimento às legislações e regulamentos aplicável, sempre zelando pela qualidade e integridade dos relatórios financeiros, pela adequação e eficácia dos nossos controles internos.

A administração da Companhia é responsável pelo estabelecimento e manutenção de controles internos, compliance e processos que visam fornecer conforto razoável em relação à confiabilidade na preparação das Demonstrações financeiras e objetivam: a) a manutenção de registros que, de forma rigorosa e justa, registre as transações e disposições dos ativos e passivos da Companhia; b) o fornecimento de segurança razoável de que as transações são registradas conforme necessário para permitir a preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)); c) o fornecimento de garantia razoável em relação à prevenção ou detecção tempestiva de aquisição, utilização ou destinação não autorizadas dos ativos da Companhia que poderiam ter um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis; d) implantação de estrutura e procedimentos de compliance, bem como o seu aprimoramento das respectivas políticas; e e) Gerenciamento de Riscos operacionais.

Os Diretores da Companhia entendem, ainda, que os controles internos da Companhia são suficientes e pertinentes, dado o tipo de atividade e o volume de transações que a Companhia opera.

Adicionalmente, os Diretores da Companhia esclarecem que permanecem empenhados no aprimoramento, revisão e atualização contínua de seus processos e políticas, e na implementação de novas ferramentas para revisão e aprimoramento dos controles internos e de compliance. Em razão de suas limitações inerentes, os controles internos podem não impedir ou não detectar erros.

b. estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura de controles internos da Companhia é assim segmentada:

O Conselho de Administração tem as seguintes funções, dentre outras atribuições:

- (i) aprovar Política de Gerenciamento Riscos e suas revisões futuras;
- (ii) estabelecer as diretrizes gerais das estratégias de Gerenciamento de Riscos;
- (iii) avaliar e aprovar a Matriz de Riscos;
- (iv) acompanhar e direcionar o desenvolvimento de uma sólida estrutura de Gerenciamento de Riscos, dando apoio em caso de necessidade aos respectivos comitês que integram as atividades de Gerenciamento de Riscos;
- (v) supervisionar as atividades do processo de gerenciamento de riscos executados por nós;
- (vi) avaliar a adequação da estrutura (recursos humanos, financeiros e sistemas) destinada ao processo de gerenciamento de riscos;
- (viii) definir o nosso apetite a riscos;
- (ix) acompanhar, em conjunto com o Comitê de Auditoria, a evolução do gerenciamento de riscos por meio do nosso enquadramento aos limites estabelecidos
- (x) monitorar o Comitê de Auditoria, bem como quaisquer outros Comitês de Assessoramento estatutários ou não, caso existentes, e definir as decisões a serem tomadas nos casos de conflitos e impasses, casos tais Comitês não cheguem a uma decisão final sobre determinado tema;
- (xi) praticar quaisquer outros atos e tomar quaisquer outras medidas relacionadas às competências listadas acima e necessárias ao fiel cumprimento da Política de Gerenciamento de Riscos.

O Comitê de Auditoria tem as seguintes funções, dentre outras atribuições:

- (i) opinar sobre a contratação e destituição do auditor independente para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço;
- (ii) supervisionar as atividades dos auditores independentes, a fim de avaliar sua independência, a qualidade e efetividade dos serviços prestados e a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia;
- (iii) supervisionar e acompanhar os trabalhos das áreas de compliance e riscos e de auditoria interna da Companhia, bem como da área responsável pela elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;
- (iv) monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controles internos, de gerenciamento de riscos e compliance, das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia e das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis

ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras;

(v) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo inclusive requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados com a remuneração da administração, a utilização de ativos da Companhia e as despesas incorridas em nome da Companhia;

(vi) avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a auditoria interna, a adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações;

(vii) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;

(viii) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação; e

(ix) elaborar relatório anual resumido, a ser apresentado juntamente com as demonstrações financeiras, contendo a descrição de suas atividades, os resultados e conclusões alcançados, bem como as recomendações feitas e quaisquer situações nas quais exista divergência significativa entre a administração da Companhia, os auditores independentes e o Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras da Companhia.

(x) Apoiar o Conselho de Administração na definição e supervisão de procedimentos para monitoramento de denúncias, possuindo meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à companhia, além de regulamentos e códigos internos.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia para inclusão de previsão do Comitê de Auditoria estatutário. Em decorrência dessa aprovação, em 09 de maio de 2023, foi realizada reunião do Conselho de Administração na qual foi aprovada a instalação do Comitê, seu Regimento Interno e eleitos seus membros. O Regimento Interno foi posteriormente alterado em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de novembro de 2023.

A nossa Área de Auditoria Interna tem as seguintes funções, dentre outras atribuições:

(i) documentar e zelar pelo cumprimento das políticas, procedimentos e Gerenciamento de Riscos, bem como prove suporte em processos de revisão de tais documentos;

- (ii) avaliar periodicamente a aderência aos controles internos, bem como afere a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da nossa Companhia;
- (iii) reportar ao Comitê de Auditoria o resultado de auditorias e avaliações realizadas nas áreas monitoradas por tal Comitê;
- (iv) mapear os controles chaves por processo, e executa testes periódicos para avaliar a eficácia e a efetividade operacional dos controles chaves; e
- (v) identificar novos riscos, vulnerabilidades e oportunidades de melhorias avaliando e testando as melhorias nos controles implementados. Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, as áreas de negócios responsáveis definem planos de ação para remediá-las.

A nossa Área de Riscos e Compliance deve, dentre outras atribuições:

- (i) consolidar a avaliação de Riscos da Companhia, por meio da elaboração de relatórios periódicos, e reportá-los ao Comitê de Auditoria;
- (ii) elaborar processos a serem utilizados na gestão de Riscos;
- (iii) identificar Riscos preventivamente e fazer sua necessária gestão, avaliando a probabilidade de ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e mitigação junto ao Comitê de Auditoria;
- (iv) conscientizar os gestores sobre a importância da gestão de Riscos e a responsabilidade inerente a cada Colaborador.

O Comitê de Auditoria é um órgão de funcionamento permanente, colegiado, estatutário, de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, sendo que possui autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com seu funcionamento.

Além do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento, as áreas jurídica, financeira e de controladoria da Companhia, com o apoio das áreas de negócio, exercem funções de compliance, controles internos e riscos corporativos. As funções desempenhas por tais áreas seguem as diretrizes definidas em nossa Política de Gerenciamento de Riscos, nosso Código de Ética e Conduta e nas demais políticas da Companhia, de modo a zelar pelo cumprimento de tais políticas e código tanto por nossos administradores, funcionários e demais colaboradores, quanto por terceiros que mantêm contratos com a Companhia.

Violações às políticas e códigos da Companhia que sejam constatadas pelas áreas jurídica, financeira e de controladoria da Companhia no âmbito do exercício de funções de compliance, controles internos e

riscos corporativos, devem ser imediatamente comunicadas ao Conselho de Administração, diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria.

c. forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Os controles internos adotados são periodicamente supervisionados pela Administração da Companhia. A Diretoria Financeira analisa e revisa todos os controles utilizados na preparação das demonstrações financeiras. Os responsáveis pelo acompanhamento da eficiência dos controles internos são os membros do Comitê de Auditoria, os membros do Conselho de Administração e o Diretor Financeiro.

As atribuições do Comitê de Auditoria, da Área de Auditoria Interna e da Área de Riscos e Compliance são aprovadas por nosso Conselho de Administração, sendo que a estrutura e orçamento do Comitê de Auditoria e da Área de Auditoria Interna também aprovados pelo Conselho de Administração, são considerados suficientes ao desempenho de suas funções, conforme avaliação realizada por nosso Comitê de Auditoria.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, os auditores independentes, como parte dos trabalhos de auditoria das citadas demonstrações financeiras, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, incluíram uma revisão dos sistemas contábil e de controles internos adotados pela Companhia, com o propósito de conhecer a confiabilidade desses sistemas e determinar a natureza, época e extensão dos testes de auditoria aplicados em nossos trabalhos, emitiram comunicação sobre as deficiências de controles internos identificadas ao longo do processo de auditoria das referidas demonstrações financeiras, o qual não indicou nenhuma deficiência significativa, apenas recomendações de melhorias dos controles internos.

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Os diretores da Companhia informam que estão sendo implementados as recomendações de controle e/ou controles compensatórios que mitigam impactos de eventuais deficiências nos controles, reduzindo o risco de impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

Informam ainda que não foram apontadas deficiências significativas referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.3 – Programa de Integridade

a. regras, políticas, procedimentos ou práticas adotadas pela Companhia, voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo

Em 19 de junho de 2020, nosso Conselho de Administração deliberou pela aprovação do nosso Código de Ética e Conduta, conforme alterada pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia de 07 de agosto de 2020 ("Código de Ética"), que estabelece, dentre outros, exemplos de atos que devem ser praticados no tocante à prevenção de fraudes e ilícitos contra a administração pública, cujas relações deverão ser sempre pautadas pela honestidade, boas práticas de mercado e pelo estrito cumprimento de todas as legislações e normas vigentes. Além do Código de Ética, questões de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública também são tratadas pela Política de Gerenciamento de Riscos e por nossas demais políticas, conforme descrito no item "i" a seguir. Práticas fraudulentas e ilícitas, apesar de não aceitáveis, em caso de ocorrência deverão ser imediatamente delatadas através do nosso canal de denúncias descrito no item (b) abaixo.

O inteiro teor do nosso Código de Ética pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (<https://ri.lavvi.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Em reunião realizada em 11 de dezembro de 2024, os membros do nosso Conselho de Administração, aprovaram, com vistas a aprimorar a governança corporativa da Companhia e, observada a recomendação do Comitê de Auditoria a Política Anticorrupção bem como o Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Companhia. O inteiro teor dessas políticas pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (<https://ri.lavvi.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigo-de-etica-e-politicas/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

i. Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Além do Código de Ética e da Política de Gerenciamento de Riscos, aprovados em reunião realizada em 19 de junho de 2020, os membros do nosso Conselho de Administração aprovaram as seguintes políticas e regimentos internos: (i) política de divulgação de atos ou fatos relevantes ("Política de Divulgação"); (ii) política de negociação de valores mobiliários ("Política de Negociação"); (iii) política de transações com partes relacionadas ("Política de Transações com Partes Relacionadas"); (iv) política de remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento ("Política de Remuneração"); (v) política de indicação dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e dos Comitês de Assessoramento ("Política de

Indicação"); (vi) Política Anticorrupção ("Política Anticorrupção"); (vii) Manual de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Companhia ("Manual Antilavagem"); (viii) regimento interno do Conselho de Administração ("Regimento Interno do Conselho de Administração"); e (ix) regimento interno do Comitê de Auditoria, conforme atualizado pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de novembro de 2023 ("Regimento Interno do Comitê de Auditoria") (sendo a Política de Divulgação, a Política de Negociação, a Política de Gerenciamento de Riscos, a Política de Transações com Partes Relacionadas, a Política de Remuneração, a Política de Indicação, o Código de Ética, a Política de Anticorrupção, o Manual Antilavagem e o Regimento Interno do Conselho de Administração e o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, em conjunto, definidos como "Políticas de Governança Corporativa"). As versões mais recentes das Políticas de Governança Corporativa foram aprovadas nas Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 07 de agosto de 2020 e 11 de dezembro de 2024.

Com relação aos principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia, nosso Código de Ética dispõe sobre os valores, princípios éticos, responsabilidades e normas de conduta que orientam nossa Companhia. O Código de Ética busca, ainda, minimizar a eventual subjetividade nas interpretações dos princípios morais e éticos da Companhia, descrevendo diversas situações que podem ocorrer com os Administradores e colaboradores da Companhia e a respectiva conduta adequada para cada uma dessas situações. Adicionalmente, o Código de Ética também busca mitigar riscos de forma geral, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de brindes e presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, lavagem de dinheiro e doações políticas.

Todos os colaboradores da Companhia, bem como terceiros, clientes, fornecedores e prestadores de serviços, e o público em geral, têm à disposição o Canal de Ética, para envio de relatos ou suspeitas de qualquer ato ilícito, descumprimento do Código de Ética e demais Políticas de Governança Corporativa, das demais suas políticas e processos internos da Companhia.

As Políticas de Governança Corporativas estabelecem padrões de conduta, regras internas para alinhamento com os nossos valores, procedimentos e práticas para adequação ao perfil e riscos que identificamos, frequência de avaliação e demais assuntos relacionados. O inteiro teor das Políticas de Governança Corporativa pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (ri.lavvi.com.br) e no site da CVM (www.cvm.gov.br). As Políticas de Governança Corporativa são revisadas, anualmente, e atualizadas quando verificada a necessidade de adequação dos mecanismos e procedimentos de integridade adotados pela Companhia para melhor atender ao seu perfil e aos riscos a que está exposta.

Possuímos, ainda, o Comitê de Auditoria, como comitê de assessoramento estatutário. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia para inclusão de previsão do Comitê de Auditoria estatutário. Em decorrência dessa aprovação, em 09 de maio de 2023, foi realizada reunião do Conselho de Administração na qual foi aprovada a instalação do Comitê de Auditoria, seu Regimento Interno e eleitos seus membros. O

Regimento Interno foi posteriormente alterado em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de novembro de 2023.

Dentre outras atribuições, compete ao Comitê de Auditoria monitorar e avaliar anualmente as políticas, procedimentos e as práticas de Gerenciamento de Riscos da Companhia voltados para questões relativas a integridade, fraudes e ilícitos contra a administração pública, além de analisar, investigar e atuar nos potenciais desvios de conduta. O inteiro teor das Políticas de Governança Corporativa pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (<https://ri.lavvi.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

ii. As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos da Companhia que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

Possuímos um Comitê de Auditoria responsável por promover os princípios do Código de Ética e por supervisionar a sua aplicação. O Comitê de Auditoria é o responsável pela proposição de ações quanto à disseminação e cumprimento do nosso Código de ética, de modo a assegurar a sua eficácia e efetividade, bem como também avaliar casos que deverão ser submetidos à análise do nosso Diretor Presidente. Caso não esteja instalado, cabe ao Diretor de Recursos Humanos a propositura de tais medidas necessárias.

O Comitê possui autonomia operacional e orçamento próprio para cobrir despesas com seu funcionamento, o qual é definido e acompanhado pelo Conselho de Administração e, dentro desses limites aprovados por este, o Comitê pode conduzir ou determinar a realização de pesquisas, avaliações e investigações dentro do escopo das suas atividades, incluindo a contratação e utilização de especialistas externos independentes

As seguintes instâncias se envolvem no processo de implementação e monitoramento dos mecanismos e procedimentos internos de integridade:

- Comitê de Auditoria. Dentre outras funções, tem a função de reportar ao Conselho de Administração o resultado de eventuais investigações internas relativas a relatos recebidos via canal de denúncias e reportes da Área de Auditoria Interna;
- Auditoria Interna. Tem a função de reportar ao Comitê de Auditoria o resultado de eventuais investigações internas relativas a relatos recebidos via canal de denúncias; e
- Áreas jurídica, financeira e de controladoria da Companhia, com o apoio das áreas de negócio, exercem funções de compliance, controles internos e riscos corporativos.

iii. Se a Companhia possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado

Adotamos um Código de Ética que foi devidamente aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de junho de 2020. O Código de Ética define o propósito, visão e valores da nossa Companhia, as diretrizes de comportamento esperadas por parte de nossos colaboradores nas suas relações internas e com clientes, fornecedores, parceiros de negócios, com a comunidade e com órgãos públicos em geral.

O inteiro teor do nosso Código de Ética pode ser acessado no nosso site de relações com investidores (<https://ri.lavvi.com.br/>) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados

As disposições do nosso Código de Ética se aplicam, irrestritamente, a todos os colaboradores e administradores da Companhia e de suas controladas. Os preceitos estabelecidos devem ser observados em todas as relações profissionais mantidas com clientes, fornecedores, parceiros de negócios, com a comunidade e com órgãos públicos em geral. Além disso, o nosso Código de Ética estabelece que os princípios éticos e padrões de conduta previstos no documento devem ser observados por todos os nossos fornecedores, clientes e parceiros.

• se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema

Realizamos treinamentos periódicos, com frequência mínima anual, a todas as pessoas que mantêm vínculo estatutário ou empregatício com a nossa Companhia, a fim de recordar as normas e princípios do nosso Código de Ética, além de esclarecer eventuais questionamentos.

• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas

O nosso Código de Ética prevê a adoção de medidas disciplinares apropriadas em caso de violações, podendo ir desde advertências até o desligamento, conforme a gravidade da situação. No caso dos fornecedores e prestadores de serviços, o desrespeito ao mencionado Código poderá resultar em suspensão imediata do Contrato e, conforme o caso, a processo legal.

Todos os colaboradores têm o dever de relatar imediatamente qualquer violação ao Código de Ética. A omissão diante de possíveis violações, porque compromete a integridade e a lealdade das relações para com a companhia, será igualmente considerada conduta antiética e implicará nas mesmas sanções aplicáveis às demais violações.

b. canal de denúncia da Companhia, indicando, em caso positivo

Disponibilizamos canal para comunicação de denúncias de quaisquer comportamentos não éticos, violações à legislação, à regulação e a quaisquer de nossas políticas, códigos e regimentos internos. Nosso canal de denúncias é disponibilizado aos nossos colaboradores e quaisquer terceiros, admitindo-se denúncias anônimas. O canal de denúncias pode ser acessado no seguinte endereço eletrônico: www.lavvi.com.br/contato e selecionar o assunto "denúncias" (<https://contatoseguro.com.br/lavvi>), ou ainda pelo telefone: 0800 517 1049

i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O canal de denúncias é interno. Todas as denúncias são tratadas com o sigilo e as respectivas informações são acessadas apenas pelas pessoas envolvidas no processo de investigação, cujo processo varia conforme seu grau de criticidade de forma a prevenir que nenhuma conclusão seja tomada precipitadamente, sem que os fatos e as circunstâncias tenham sido objetivamente investigados e avaliados.

ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O canal de denúncias está aberto para o recebimento de denúncias de nossos colaboradores e de terceiros.

iii. se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

Não toleramos qualquer forma de retaliação contra indivíduos que realizaram denúncias de boa-fé e compromete-se a proteger sua identidade, caso assim o denunciante prefira. O canal de denúncias não solicita os dados pessoais do denunciante, e pode ocultar as informações do relato recebido para quem irá realizar a apuração, de modo que se mantenha o anonimato.

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

O órgão responsável pela apuração de denúncias é o Comitê de Auditoria, que analisará e deliberará sobre as denúncias recebidas considerando-se o seu grau de criticidade, sempre zelando pelo sigilo e, importância dada a respectiva denúncia.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável, pois, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, a Companhia não esteve envolvida em casos de desvios, fraudes, irregularidades nem praticou atos ilícitos contra a administração pública.

d. caso a Companhia não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido.

Não aplicável, tendo em vista que nosso Código de Ética estabelece regras, políticas, procedimentos e práticas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a Administração Pública.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.4 – Alterações Significativas

No último exercício social não houve alterações significativas nos principais riscos a que estamos expostos, tampouco na política de gerenciamento de riscos adotada. Não esperamos que haja redução ou aumento relevante em nossa exposição aos riscos descritos anteriormente.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.5 – Outras Informações relevantes

Na data deste Formulário de Referência, todas as informações relevantes em relação a este item 5 foram disponibilizadas nos itens acima.