

4.1 Descrição dos fatores de risco

Os nossos negócios, situação financeira, reputação, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros poderão ser afetados de maneira relevante e adversa por qualquer um dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer um desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que poderá haver perda no investimento nos valores mobiliários de nossa emissão por seus titulares.

Os riscos descritos abaixo são aqueles que conhecemos e acreditamos que, na data deste Formulário de Referência, podem nos afetar de forma material e adversa. Outros riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados menos relevantes também poderão nos afetar adversamente.

a) emissor

Aquisições de imóveis podem nos expor a contingências inesperadas que poderão nos causar um efeito adverso relevante.

As aquisições que realizamos nos expõem a riscos de contingências referentes aos imóveis adquiridos e aos passivos dos antigos proprietários, incluindo questionamentos sobre titularidade incorridos anteriormente à sua aquisição. Apesar dos processos de auditoria (due diligence) que conduzimos antes das aquisições, quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possamos receber podem não ser suficientes para antecipar, proteger ou compensar a Companhia por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Dessa forma, tais riscos podem impactar negativamente nosso negócio, condição financeira e resultados operacionais, resultando em uma performance abaixo das expectativas conforme definido no plano de negócios da Companhia.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados adequados e, a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo seus resultados.

Como parte da sua estratégia de crescimento, a Companhia desenvolve projetos greenfield. Para tanto, depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas nas diversas regiões do Brasil. Com o desenvolvimento imobiliário e com o crescimento das atividades dos seus concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo levar à escassez de opções adequadas, impactando negativamente nos custos de novos empreendimentos e nos resultados da empresa. Isso pode dificultar a realização de suas estratégias comerciais no futuro, afetando seus negócios.

Desta forma, a Companhia poderá enfrentar dificuldades na aquisição de terrenos adequados por valores razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente a consecução das suas estratégias e, por conseguinte, os seus negócios.

Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nosso histórico de crescimento.

Podemos não ser capazes replicar os níveis de crescimento do passado no futuro, bem como nossos resultados operacionais que alcançamos recentemente podem não refletir nosso desempenho futuro. Nosso crescimento até agora exigiu uma considerável adaptação em nossos negócios, especialmente no que se refere a controles internos e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão em nossos mercados atuais poderão resultar na necessidade de novas adaptações de nossos recursos e, conseqüentemente, dependemos substancialmente da nossa capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se não formos capazes de responder de modo rápido e adequado a tal expansão, nossos resultados operacionais poderão ser adversamente afetados.

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados nossos empreendimentos e/ou nos setores de atuação de nossos clientes podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para nós.

Nossa capacidade em locar os espaços disponíveis nos empreendimentos nos quais temos participação pode afetar nossos resultados operacionais e condições financeiras. Condições econômicas adversas nas regiões em que operamos podem aumentar os níveis de vacância dos nossos imóveis, reduzir os preços de locação, bem como diminuir nossas receitas de locação que podem estar atreladas às receitas dos locatários. Caso não tenhamos receita de locação suficiente, inclusive para que possamos cumprir com nossas obrigações, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados.

Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para nós:

- i. períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos nos quais temos participação, especialmente em mercados com alta concorrência podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- ii. percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais nossos empreendimentos estão instalados;
- iii. incapacidade de atrairmos e mantermos locatários economicamente saudáveis;
- iv. inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários, bem como dificuldades financeiras e insolvência e processos de falência e recuperação judicial de nossos clientes;
- v. aumento dos nossos custos operacionais, incluindo o aumento das taxas de juros e disponibilidade de crédito e capital adicional;
- vi. aumento de tributos ou criação de novos tributos incidentes sobre as nossas atividades; e
- vii. mudanças regulatórias nos setores em que atuamos, inclusive nas leis de zoneamento.

Nosso endividamento pode afetar negativamente os nossos negócios e a nossa capacidade de crescimento.

O volume e a composição do nosso endividamento podem: (i) implicar no uso de uma parcela maior dos nossos recursos para efetuar o pagamento das nossas dívidas, com a conseqüente redução do nosso caixa para financiar nossas atividades; (ii) limitar o planejamento ou a implementação de mudanças em nosso negócio; (iii) limitar a nossa capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de nosso capital e; (iv) nos posicionar em desvantagem competitiva em relação aos nossos concorrentes que possuam menor nível de endividamento.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Companhia, sendo que eventual inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações.

A Companhia celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de covenants financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses covenants financeiros ou descumprimento de outras obrigações destes instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Companhia de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. Os ativos e fluxo de caixa da Companhia podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar seus resultados operacionais de forma negativa.

Adicionalmente, alguns de seus ativos foram dados em garantias em operações de dívida ou financiamentos em montante equivalente a R\$ 330.566, em 31 de dezembro de 2024, e estão onerados com hipotecas ou alienados fiduciariamente. Eventual inadimplemento dos respectivos contratos poderá resultar na execução de tais garantias.

O descasamento entre os índices de correção dos nossos contratos de locação e das nossas dívidas poderá ter um efeito adverso sobre nós.

O endividamento da Companhia é atrelado às taxas flutuantes de juros (CDI) enquanto os backlogs dos contratos de locação (saldo remanescente a faturar até o final dos contratos) são reajustados conforme a variação de índices de preços, IGPM (6,54%) ou IPCA (4,83%) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. O descasamento de taxas entre o reajuste das nossas receitas e a correção das nossas dívidas poderá vir a afetar adversamente o nosso fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, com a emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em nossas ações.

É possível que tenhamos interesse em captar recursos no mercado de capitais por meio de emissão de ações e/ou colocação pública ou privada de títulos conversíveis em ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de títulos conversíveis em ações ou emissão pública de ações, que pode não prever direito de preferência aos nossos atuais acionistas, ou caso tais acionistas decidam não aderir à oferta, poderá acarretar diluição da participação acionária do investidor no nosso capital social.

Os proprietários das nossas ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com nosso estatuto social, devemos pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social. Nosso Estatuto Social permite o pagamento de dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

A Companhia poderá ainda pagar juros sobre o capital próprio, limitados aos termos da lei. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. O lucro disponível para distribuição poderá ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Podemos não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício social se nossos administradores manifestarem ser tal pagamento desaconselhável diante de nossa situação financeira.

Além disso, celebramos contratos financeiros representativos de dívidas, alguns dos quais exigem o cumprimento de determinadas obrigações ou limitações relacionadas à distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprios acima do limite de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido.

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

Para viabilizar o desenvolvimento e a manutenção de suas atividades, a Companhia pode, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da venda de ações, da reciclagem de ativos, da contratação de empréstimos junto a instituições financeiras ou da venda/emissão de títulos de dívida. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda que esteja disponível, a Companhia também não pode garantir que este será disponibilizado em condições satisfatórias à Companhia. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que

poderia prejudicar de maneira relevante as suas atividades, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair ou manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração e acompanhar o ritmo do nosso crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades, situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

Além disso, como parte da estratégia de expansão, a Companhia precisa contratar, treinar e buscar reter profissionais com expertise específica para atuar nas suas operações. A Companhia está sujeita à concorrência significativa na contratação de tais profissionais e pode não ser capaz de atrair e treinar profissionais qualificados em número suficiente para fornecer seus serviços e expandir seus negócios.

A Companhia pode, ainda, não obter êxito na manutenção de profissionais se não conseguir manter uma cultura corporativa atrativa e níveis competitivos de remuneração. Dessa forma, a Companhia não pode garantir que terá sucesso em reter todo o pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da sua alta administração ou a dificuldade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

O valor de mercado dos terrenos que mantemos como propriedades para investimento podem cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

Nossos terrenos mantidos como propriedade para investimento são destinados para desenvolvimento de empreendimentos e terrenos em estoque de nossa Joint Venture Betim, são destinados para o desenvolvimento de dois loteamentos industriais e alienação de seus lotes para terceiros. Em consequência das condições econômicas ou de mercado, o valor dos terrenos poderá desvalorizar entre a data de sua aquisição, a construção ou até a data da sua alienação.

O valor de mercado de nossos terrenos é determinado por meio de laudos emitidos por empresas especializadas contratadas por nós, os quais podem conter erros e/ou imprecisões de modo que impactem o valor de mercado.

A redução do valor de mercado destes terrenos mantidos em nosso balanço, bem como a incapacidade de vender tais terrenos a valor de mercado, podem afetar adversamente os nossos resultados e condições financeiras.

O atraso na conclusão dos empreendimentos que desenvolvemos pode impactar negativamente nossa reputação e comprometer nossos negócios.

O prazo de conclusão dos empreendimentos depende, muitas vezes, de fatores externos que estão fora do nosso controle. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas subcontratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e relacionamento com nossos clientes, e desta forma afetar nossa imagem de maneira adversa. Atrasos no licenciamento legal e obtenção de documentação que dependem de órgãos públicos também podem afetar nossa operação. Nestas hipóteses, podemos não obter as receitas inicialmente previstas, incorrer em despesas inesperadas e, ainda, no âmbito de contratos de Built to Suit (contratos de construção sob encomenda para locação, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.245/91), conceder prazo adicional de carência e ocasionar a rescisão do contrato de locação sem ônus ao locatário, o que poderá ter um efeito material adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais. Como resultado, qualquer erro, atraso ou defeito na construção de nossas propriedades poderá causar um impacto adverso relevante à nossa imagem e relacionamento com os nossos clientes, o que poderá afetar nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Outros fatores externos relacionados a: (i) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão de obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (ii) questões trabalhistas; (iii) greves ou paralizações de trabalhadores da construção civil ou dos caminhoneiros; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compras de materiais; (viii) dificuldade na alocação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez de materiais de construção ou volatilidade em seus preços; (x) escassez ou inadequação da mão de obra para execução dos projetos; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e, (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros, poderão afetar adversamente a imagem, reputação e locações futuras.

As apólices de seguros que mantemos podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros.

Desastres naturais, condições meteorológicas adversas, erro humano e outros eventos podem causar danos físicos, perda da vida, interrupção do negócio, danos a equipamentos, poluição ou danos ao meio ambiente e outros danos. Não podemos garantir que as coberturas por nós contratadas serão adequadas e/ou suficientes para garantir todos os riscos e perdas a que estamos sujeitos. A ocorrência de perdas ou responsabilidades que não estejam cobertas por seguro ou que excedamos limites máximos de indenização e cobertura previstos nos seguros por nós contratados, ou ainda, a inadimplência do cliente, subcontratado

ou parceiro de joint venture em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante nós, poderão acarretar significativos custos adicionais não previstos, que poderão gerar um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira. Além disso, não podemos assegurar que seremos capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos empreendimentos da Companhia poderá dificultar a capacidade da Companhia em vender, renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Companhia, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar a capacidade da Companhia de vender, locar ou de renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições iguais ou mais favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Companhia. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Companhia opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Companhia.

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

A Companhia, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Companhia não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Companhia, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados ou a capacidade da Companhia de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento (total ou parcial) adequado ou que possam resultar no afastamento de nossos administradores poderão causar um efeito adverso para a Companhia e/ou afetar sua reputação.

Pela natureza do seu negócio, em alguns dos empreendimentos da Companhia é condômina em condomínios edilícios, e como tal, pode ser responsável por eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos respectivos empreendimentos. Caso tais condomínios não disponham dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências materializadas, a Companhia, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso nos seus negócios e resultados, bem como afetar a reputação da Companhia.

A Companhia busca continuamente novos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco da Companhia não conseguir executar, no todo ou em parte, a sua estratégia de negócios, incluindo a sua estratégia de crescimento orgânico.

A Companhia está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativas à implementação de seu plano de negócios. A Companhia enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Companhia, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Companhia não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Companhia não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Companhia não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Companhia de tal crescimento pode não ser bem-sucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Companhia, o que poderá nos afetar de forma negativa a Companhia.

A estratégia de negócio da Companhia está baseada, também, no crescimento do mercado em que atua. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Companhia não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá afetar de forma negativa a Companhia.

Falhas nos processos de governança da Companhia, Gestão de Riscos e Compliance podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores e seguem todas as sanções previstas na Lei.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de qualquer prática contrária à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladas e coligadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de: (i) detectar violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Companhia, (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Falhas na proteção de dados pessoais e o não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais podem afetar a Companhia de forma adversa.

A Lei nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados – “LGPD”) regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de regras que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança, informação, vazamentos de dados pessoais e a transferência de dados pessoais, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições. Ainda, a LGPD autorizou a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), autoridade responsável por elaborar diretrizes acerca das disposições da LGPD e aplicar suas sanções administrativas, a qual já iniciou suas atividades regulatórias.

A LGPD entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020 e as suas sanções administrativas dispostas em seus artigos 52, 53 e 54, entraram em vigor no dia 1º de agosto de 2021. Neste cenário, o descumprimento de quaisquer

disposições previstas em tal normativa tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na lei, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

A Companhia coleta, armazena, processa e utiliza dados pessoais relacionados à colaboradores próprios e terceiros, fornecedores e clientes no curso normal de seus negócios. Tais dados pessoais podem ser processados em desacordo com a legislação e estão sujeitos a incidentes de segurança, em especial invasão, violação, bloqueio, sequestro ou vazamentos. Neste sentido, é preciso garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação de dados, seja realizado de acordo com a legislação aplicável.

Com a entrada em vigor das sanções administrativas da LGPD, caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, a Companhia poderá estar sujeita 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 seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50 milhões por infração. Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

A Companhia pode ter dificuldades para adequar-se à nova legislação ou incorrer em custos adicionais, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão das atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia e, conseqüentemente, o valor das suas ações.

A ocorrência de incidentes cibernéticos ou a deficiência na segurança cibernética da Companhia, bem como eventuais interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão, podem impactar negativamente seus negócios, causando um rompimento se suas operações, prejuízo ou comprometimento nas informações confidenciais, e/ou danificar as relações negociais, todos impactando negativamente os resultados financeiros e reputacionais da Companhia.

Um incidente cibernético é um ataque intencional ou não que permita acesso não autorizado a sistemas a fim de romper operações, corromper dados ou roubar informações confidenciais. Esses ataques podem ser realizados por indivíduos internos ou externos à Companhia, por meio da internet, das redes corporativas ou de redes de terceiros com os quais mantemos relações

comerciais. Como o aumento da dependência na tecnologia, também aumentam os riscos a que estão expostos os sistemas da Companhia, tanto internos quanto externos. Um incidente cibernético é considerado um evento adverso que ameaça a confidencialidade, integridade e disponibilidade das fontes de informações, podendo resultar em roubo de ativos, na interrupção operacional, em danos em relação a exposição indevida de dados privados da Companhia e de seus clientes. A Companhia não pode garantir que seus sistemas de segurança serão efetivos na proteção a eventual ataque cibernético.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Cabe ressaltar que tais interrupções ou falhas podem não estar integralmente cobertas pelas apólices de seguros vigentes, o que pode gerar prejuízos financeiros significativos. Perdas não cobertas por esses seguros podem impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia poderá enfrentar situações de potencial conflito de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Essas contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderão causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados da Companhia. Adicionalmente, caso a Companhia celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Companhia poderão ter seus interesses prejudicados.

Investimentos em inovação podem não chegar aos benefícios esperados e trazer riscos adicionais à operação da Companhia.

A Companhia busca se adaptar a novos hábitos, tendências, tecnologias disruptivas e outras mudanças do setor no qual atua, podendo investir no desenvolvimento e pesquisa de novas tecnologias e inovações. Estes investimentos podem não se mostrar rentáveis para a Companhia como um todo e especialmente quando as iniciativas são avaliadas de forma individualizada.

A Companhia tem investido recursos em soluções de inovações digitais, buscando integrar seus empreendimentos, clientes e usuários por meio de aplicativos, sites e outros recursos digitais. Este tipo de projeto pode demandar, além dos recursos, integração entre os sistemas da Companhia e seus clientes, desenvolvimento de uma plataforma digital, entre outras iniciativas complexas e inovadoras. Devido à dinâmica mutável deste segmento de atuação, a Companhia pode incorrer em despesas substanciais no investimento em tecnologias que ao fim, ou ao longo do processo de desenvolvimento, venham a

se mostrar inviáveis ou até obsoletas ao final do processo. A adoção de novas soluções tecnológicas podem implicar na integração do sistema da Companhia com sistemas externos, incluindo e não se limitando à possível integração com sistemas dos seus locatários. Esta integração, além de complexa, pode gerar o mal funcionamento da solução implantada à todas as partes envolvidas podendo até paralisar o sistema, gerar perda de informações ou processos incorretos. Estes investimentos podem se tornar inviáveis ou/e podem gerar despesas substanciais durante o desenvolvimento ou execução de iniciativas, decorrente de leis ou interpretações das mesmas, incorrendo em riscos legais envolvendo processos relacionados à segurança da informação.

A Companhia entende que todo investimento dessa natureza pode levar à perda integral dos investimentos e que os benefícios de qualquer pesquisa podem não ser satisfatórios, sendo assim investimentos de risco significativo.

Os nossos imóveis estão sujeitos ao risco de desapropriação, total ou parcial, o que poderá afetar a eficácia dos contratos celebrados conosco e, bem como a construção de novos empreendimentos.

De acordo com a legislação brasileira, os nossos imóveis poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir a manutenção de contratos de locação, tão pouco a construção de novos empreendimentos na praça planejada, o que poderá afetar adversamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

b) seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os controladores poderão agir de maneira contrária aos interesses dos acionistas minoritários e/ou da Companhia.

Os acionistas controladores, CONEDI Participações Ltda. e Rubens Menin Teixeira de Souza, têm poderes para, dentre outras coisas, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e o valor e momento do pagamento de dividendos, salvo as disposições previstas em Acordo de Acionistas. Os interesses dos nossos acionistas controladores poderão diferir dos, ou conflitar com, os interesses de nossos acionistas minoritários.

Nossos acionistas controladores poderão também tomar decisões que podem divergir das decisões que tomaríamos. As decisões dos nossos acionistas controladores, no que diz respeito a nós e aos nossos negócios, podem ser conduzidas de forma a favorecer os controladores ou os demais acionistas do grupo de controle, o que pode não coincidir com os interesses dos nossos acionistas minoritários. Podemos não ser capazes de resolver um potencial conflito nesse sentido e, mesmo que o façamos, a solução pode ser menos favorável a nós do que aquela que conseguiríamos por meio de uma operação com uma parte não relacionada.

Além disso, nossos controladores participam atualmente e podem participar em outras companhias e, eventualmente, focar em transações que não estejam, necessariamente, alinhadas com os nossos interesses.

Nossos acionistas poderão tomar decisões de desinvestimento na Companhia a partir de interpretações acerca das mudanças políticas e econômicas no país, assim como mudanças de perspectivas do setor em todo mundo, causando a desvalorização da cotação das ações da Companhia.

As mudanças de percepção dos acionistas sobre o país e o setor de atuação da Companhia, influenciadas, entre outros motivos, por mudanças político-econômicas no Brasil e de perspectivas da atividade de galpões logísticos no mundo, podem gerar movimentos de desinvestimentos destes acionistas e por consequência gerar oscilações negativas no valor das ações de emissão da Companhia. O investimento ou desinvestimento em ações de nossa emissão por investidores relevantes podem levar a um efeito sobre a percepção do valor e do volume negociado das ações de nossa emissão no mercado. Investidores podem vir a estabelecer correlação entre a cotação das ações de nossa emissão e diversos ativos, entre eles, índices, títulos públicos ou outros investimentos de renda fixa ou variável, podendo a volatilidade desses ativos também impactar a cotação das ações de nossa emissão.

Os controladores poderão concorrer com a Companhia em seu setor de atuação.

Exceto pelas restrições legais previstas na Lei das Sociedades por Ações, os controladores da Companhia não têm um acordo de não competição com a Companhia, de forma que a Companhia e os controladores poderão competir pelas mesmas oportunidades de mercado, podendo implicar em condições de mercado menos rentáveis para a Companhia.

c) suas controladas e coligadas

A participação da Companhia em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Companhia investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outros sócios. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo mesmo. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Se quaisquer desses eventos ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Companhia.

Além disso, dividimos o controle de alguns de nossos empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes dos nossos. Dessa forma, em alguns empreendimentos em particular, dependemos da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetam tais empreendimentos. Tais investidores, na condição de coproprietários do empreendimento, podem ter interesses econômicos diversos dos nossos, podendo agir de forma contrária à nossa política, estratégia e/ou objetivos.

Adicionalmente, caso não sejamos capazes de atingir o quórum necessário para a aprovação destas deliberações, podemos não conseguir implementar adequadamente nossas estratégias de negócio, o que pode causar um efeito adverso para nós.

Disputas com nossos sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais o que pode aumentar nossas despesas e/ou impedir que os nossos administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos nossos negócios, podendo causar efeito adverso para nós e impactar nossos negócios e resultados financeiros.

Nossos resultados são impactados por nossas controladas, cuja distribuição de lucros para nós não podemos assegurar.

Nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações financeiras são impactadas pelo fluxo de caixa e resultados de nossas controladas, bem como da distribuição desses resultados para a Companhia, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Não existe garantia de que quaisquer destes recursos nos será disponibilizado ou será suficiente para cumprir nossas obrigações financeiras e para a distribuição de dividendos a nossos acionistas.

A maior parte de nossas controladas está, ou poderá estar no futuro, sujeita a contratos de empréstimo e outras operações financeiras que restrinjam ou limitem a transferência de dividendos ou outros recursos aos acionistas, incluindo nossa Companhia. Não há qualquer garantia de que estes recursos serão disponibilizados, e em montantes suficientes, para que possamos quitar nosso endividamento e honrar outras obrigações financeiras. Além disso, não podemos assegurar que nossas controladas gerarão resultados positivos que as permitam distribuir resultados sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio, tampouco que distribuirão dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório previsto em seus respectivos estatutos sociais. Adicionalmente, a distribuição de lucros retidos e pode ser afetada caso a tributação de dividendos no Brasil venha a ser aprovada.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

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

para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

d) seus administradores

Os riscos relacionados aos nossos administradores já foram abordados no item 4.1 "a" acima, que trata dos fatores de riscos da Companhia.

e) seus fornecedores

Eventuais atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários podem ter um efeito adverso em nossa imagem, nossos negócios e sujeitar-nos à imposição de responsabilidade civil.

Adquirimos material de construção de terceiros e terceirizamos parte dos serviços de mão-de-obra necessários para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos nossos empreendimentos dependem de fatores que incluem, mas não se limitam, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e à capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos nossos empreendimentos em decorrência dos pontos elencados acima, bem como de qualquer outro fator que esteja fora de nosso controle, podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo afetar adversamente nossos negócios e operações.

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

Nossas subsidiárias de incorporação imobiliária não possuem empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e mensuração. Caso se concretizem, tais eventos poderão impactar negativamente a reputação, a situação financeira e os resultados da Companhia.

O mercado de fornecimento de estruturas metálicas é concentrado e possui poucos fornecedores.

Um dos principais itens na nossa lista de materiais para construção de galpões, a estrutura metálica, possui poucos fornecedores no mercado. Podemos não ser bem-sucedidos em obter essa matéria prima em quantidades, preços ou qualidade adequada para nossos projetos no tempo em que precisaremos de tais insumos ou a qualquer tempo, o que poderá afetar adversamente nossos negócios e operações.

Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar nossos custos e reduzir os retornos e os lucros.

Os insumos básicos utilizados na construção de galpões logísticos incluem diversos materiais, como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações, dentre outros. Portanto, aumentos nos preços dos insumos motivados por quaisquer aspectos econômicos, incluindo escassez, poderão aumentar nossos custos de construção, afetando adversamente os nossos negócios.

f) seus clientes

Poderemos ser adversamente afetados pela inadimplência de nossos locatários.

Desenvolvemos nossos empreendimentos usando recursos de terceiros e o fluxo de caixa gerado pelos próprios empreendimentos que servem para honrar os nossos compromissos financeiros.

O recebimento de pagamento de aluguéis representou 98,42% da receita líquida consolidada da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Em 2023 e 2022, o recebimento de aluguéis representou 94% e 93%, respectivamente, da receita líquida. Nossos cinco maiores clientes representaram 33% da nossa receita bruta consolidada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Dessa forma, corremos o risco de crédito desses clientes, consubstanciado na possibilidade de um ou mais clientes deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação.

Adicionalmente, nossa carteira de clientes é composta, em muitos casos, por grandes corporações, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, poderá afetar negativamente os negócios desses clientes e, conseqüentemente, a demanda e pagamento pela locação por nossos empreendimentos.

O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis e encargos poderá reduzir nosso fluxo de caixa de locações e nossa capacidade de conseguir formas alternativas de financiamento, podendo causar um efeito adverso em nosso negócio, condição financeira e resultado operacional.

A rescisão de contratos de locação dos principais locatários da Companhia pode afetar adversamente os nossos resultados.

Poderemos ser adversamente afetados em decorrência da rescisão de contratos pelos inquilinos ou do aumento de vacância dos nossos imóveis. Os aluguéis são a nossa principal fonte de receitas. O aumento de vacância nos nossos imóveis, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, podem implicar no não recebimento ou redução de nossa receita. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso financeiro para nós.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023, 2022, foram rescindidos 34, 39 e 33 contratos de locação de galpões, o que representou 50%, 40,6% e 47,8% respectivamente dos contratos firmados.

O distrato dos contratos de locação, eventuais dificuldades financeiras desses inquilinos ou quaisquer faltas de pagamento, em especial, mas não se limitando por nossos maiores clientes, podem causar impactos adversos relevantes nos nossos resultados e em nossa capacidade de conseguir formas alternativas de financiamento.

Podemos não ser capazes de renovar os contratos de locação com nossos clientes, bem como estamos sujeitos a revisão de contratos de locação existentes em termos menos favoráveis a nós.

A maioria dos contratos de locação firmados com nossos clientes possui prazos que variam de dois a dez anos. Uma vez encerrado o prazo do contrato de locação, podemos não ser capazes de renovar referidos contratos ou de não os renovar em termos favoráveis para nós. Caso não consigamos renovar esses contratos em termos favoráveis a nós, podemos não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos ou receber ofertas aceitáveis para o espaço disponível, caso em que nossas receitas de locação poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam nossos empreendimentos, por nossos concorrentes, poderá impactar nossa capacidade de locar ou renovar a locação de espaços em nossos empreendimentos em condições favoráveis, o que poderá afetar adversamente nossas receitas operacionais.

Além disso, podemos não ser capazes de alugar todo o nosso espaço disponível nos empreendimentos, e ainda que sejamos, ainda teremos que arcar com custos de manutenção e outras despesas operacionais. Adicionalmente, fatores externos podem impactar negativamente o mercado de locação logística, afetando assim nosso negócio, saúde financeira e desempenho operacional.

g) setores da economia nos quais a Companhia atua

Estamos expostos a riscos associados à compra, desenvolvimento imobiliário, construção e venda de imóveis, conjuntura econômica, regulamentação, grau de interesse dos inquilinos e escassez, fornecimento e aumento de preço de material de construção.

Nós nos dedicamos à compra de terrenos, desenvolvimento, construção e locação de galpões, desenvolvimento e venda de lotes industriais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimento em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. Nossas atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

i. A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

ii. Podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;

iii. O grau de interesse dos inquilinos por um novo projeto lançado ou o preço de aluguel necessário para locar todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem locadas torne-se significativamente diferente do esperado;

iv. 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, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a nossa Companhia;

v. Podemos ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos industriais e comerciais nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro ou a percepção quanto à segurança, conveniência e atratividade dos nossos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

vi. Podemos ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos nossos empreendimentos nas regiões onde atuamos ou poderemos atuar no futuro;

vii. Podemos ser afetados pela interrupção de fornecimento ou escassez de materiais de construção e equipamentos ou aumento de seus preços; e

viii. A construção e o aluguel das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de aluguel.

Caso quaisquer desses riscos venham a se concretizar, nossos negócios, resultado operacional e financeiro podem ser adversamente afetados.

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

O setor imobiliário brasileiro 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 propriedades comerciais incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com construtoras e empreiteiras. Uma série de incorporadores, companhias de serviços imobiliários e de propriedades comerciais, sobretudo locais, concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para desenvolvimento; e (iii) na busca de locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência.

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

Uma crise econômica global ou local poderá afetar de maneira adversa o crescimento econômico do Brasil ou limitar o acesso da Companhia ao mercado financeiro e, conseqüentemente, prejudicar seus negócios e condição financeira.

Uma possível crise econômica global e sua conseqüente instabilidade no sistema financeiro mundial podem afetar negativamente o crescimento econômico do Brasil, reduzindo a liquidez e a disponibilidade de crédito para o financiamento da continuidade e da expansão dos negócios em todo o mundo.

Como resultado de uma crise econômica global, a capacidade de acesso da Companhia aos mercados de capitais ou de empréstimos poderá sofrer restrições em um momento no qual desejaria, ou precisaria acessar tais mercados, o que prejudicaria sua capacidade de reação face a condições econômicas e comerciais adversas. Uma crise econômica global poderá afetar os atuais credores da Companhia, seus clientes ou a capacidade de seus fornecedores cumprirem pontualmente com entregas pactuadas, fazendo com que os mesmos venham a inadimplir suas obrigações junto à Companhia, além de prejudicar a demanda pelos serviços da Companhia e sua capacidade de financiar seu crescimento futuro.

h) regulação dos setores em que o emissor atua

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, incluindo tributária, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, afetando negativamente os seus resultados.

As atividades da Companhia estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, obtenção de autorizações, registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes, licenças aplicáveis, tais como AVCBs (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), “Habite-se” (ou documento equiparado, a depender da legislação municipal aplicável) e

alvarás para funcionamento, que afetam as suas atividades. A Companhia é obrigada a obter e renovar periodicamente tais licenças, alvarás e autorizações de diversas autoridades governamentais relacionadas aos empreendimentos da Companhia. A Companhia pode não conseguir obter todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias, ou ainda não obter as suas renovações de forma tempestiva. A não obtenção ou a não renovação de tais licenças pode resultar na impossibilidade de abertura e operação de empreendimentos da Companhia e até, conforme o caso, na interdição e fechamento dos empreendimentos irregulares, bem como na aplicação de multas.

Além disso, a Companhia pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas que hoje entende como sendo as únicas competentes, não podendo garantir que tais autoridades tenham um entendimento diverso quanto à necessidade de obtenção de outras, licenças, alvarás e autorizações. Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, poderemos vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças, fechamento e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que pode impactar diretamente as atividades da Companhia, bem como afetar adversamente seus resultados.

Adicionalmente, no âmbito da regulamentação tributária, as empresas dos setores de atuação da Companhia estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação.

As locações de imóveis estão sujeitas a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos negócios da Companhia e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Os contratos de locação celebrados entre nós e os nossos locatários são regidos pela Lei nº 8.245/91 (“Lei de Locação”), que garante determinados direitos aos locatários, dentre os quais, renovar compulsoriamente a locação, em determinadas situações. Como resultado disso, sob certas circunstâncias, podemos ficar sujeitos à interpretação e à decisão do Judiciário quanto às nossas locações e seus termos, e, até que uma decisão seja transitada em julgado, o que poderá levar uma quantidade de tempo relevante, o inquilino poderá permanecer em nossa propriedade.

Adicionalmente, decorridos três anos de vigência do contrato de locação ou se o aluguel não foi ajustado de forma a refletir índices de mercado durante um período de três anos, qualquer das partes pode pleitear a revisão do valor do aluguel, ficando também a critério do Judiciário a definição do valor que podemos cobrar a título de aluguel conforme condições vigentes de mercado. Caso não sejamos capazes de desocupar um imóvel do qual tenhamos necessidade ou negociar a renovação do contrato de aluguel em termos favoráveis a nós, nosso negócio, condição financeira e resultado operacional podem ser afetados adversamente.

Ainda, o locatário, com amparo na Lei de Locações, poderá rescindir o contrato de locação antes do prazo previsto para o seu término mediante pagamento da multa compensatória, pactuada contratualmente. Caso qualquer dos fatores

acima venha a ocorrer, os negócios e resultados operacionais da Companhia podem ser adversamente impactados, o que poderá gerar um impacto adverso, uma vez que a Companhia pode não ser capaz de relocar o espaço com condições iguais ou mais favoráveis.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e meio ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que determinam o uso e ocupação de terrenos e afetam a aquisição de terrenos e as atividades de construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para a nossa atividade de desenvolvimento de terrenos, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais. Por exemplo, estamos sujeitos a normas pelas quais autoridades governamentais podem impor à Companhia a obrigação de implementar medidas compensatórias (tais como, construção de vias de acesso ao empreendimento) para a implementação de nossos projetos, o que poderá afetar adversamente o retorno estimado para tais projetos e, conseqüentemente, nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas consideradas ambientalmente sensíveis. Adicionalmente, as atividades da Companhia, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. Em caso de descumprimento de quaisquer normas ambientais aplicáveis, a Companhia pode ser responsabilizada em três esferas: (i) civil; (ii) administrativa; e/ou (iii) criminal. Na esfera da responsabilidade civil àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental, deve reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados, independente de dolo ou culpa. Além da condenação na esfera civil, a Companhia pode ser responsabilizada na esfera criminal, a qual pode implicar em penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, com a imposição de multas e outras penalidades, como suspensão total ou parcial de atividades, advertência, cancelamento da licença ambiental e outros. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Companhia.

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

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

O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que nossos contratos de locação estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda ou locação de imóveis enquanto nossos contratos de locação estejam em vigor, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda ou locação de imóveis, que sejam repassados aos nossos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo a demanda por nossos empreendimentos e/ou afetando nossas margens.

A Companhia não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças à legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão os incentivos fiscais de suas subsidiárias operacionais, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais.

i) aos países estrangeiros onde a Companhia atua

Não se aplica já que o emissor não atua em países estrangeiros.

j) Questões sociais

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

Os nossos empregados são representados por sindicatos trabalhistas e estão protegidos por convenções coletivas, 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 quaisquer das nossas obras e empreendimentos, ou movimentos trabalhistas que perturbem qualquer um dos nossos fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados são capazes de afetar de maneira negativa nossas operações e negócios, bem como os prazos de conclusão e custos dos principais projetos da Companhia.

O não cumprimento dos compromissos sustentáveis assumidos ao mercado pode gerar impacto reputacional negativo para a Companhia.

A Companhia se comprometeu publicamente a atingir uma série de objetivos sustentáveis, baseando-se nos 17 ODSs (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) da ONU (Organização das Nações Unidas). Entre eles, destaca-se o compromisso de, até 2030: (i) desenvolvimento socioeconômico das áreas de influência de nossos empreendimentos, através da ampliação do Programa Log Social para desenvolvimento de ações voltadas para educação, com comunidades vizinhas e colaboradores dos empreendimentos; (ii) redução de impactos ambientais pela compra no mercado livre de energia (energia renovável) e a possibilidade de instalação de sistemas autogeradores de energia nos novos empreendimentos (placas solares); (iii) o plano LOG 2 milhões de ABL até 2028 e a possibilidade de incremento na infraestrutura logística brasileira e de suporte para expansão de mercados consumidores da indústria e de serviços; e, (iv) melhoria das cidades onde atuamos através da contribuição com a qualidade urbana e viária nas regiões vizinhas aos nossos empreendimentos. O não cumprimento, pela Companhia e suas controladas, de tais compromissos, poderá impactar negativamente a reputação da Companhia, causando um efeito material adverso em nossas operações e resultados.

Relação com as comunidades vizinhas das obras.

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos a comunidades vizinhas das obras, e se esse risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Companhia.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Companhia, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas.

Saúde e Segurança do Trabalho

A atividade de construção realizada pela companhia é uma atividade realizada em ambiente de riscos, pois dentro de um canteiro de obras e durante a execução da obra, os trabalhadores são expostos à inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, entres diversos outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange ao respeito as normas de Saúde e Segurança, assim a Companhia está sujeita a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos, não obstante haver um trabalho sério de mapeamento de todos os prestadores de serviços e estes precisam, obrigatoriamente, passar um processo de “due dilligence” antes que qualquer contrato seja assinado e a maneira como essas pequenas empresas são gerenciadas no seu dia-a-dia são levadas em consideração, contudo pode haver falha ou omissão de informações na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a companhia.

k) Questões ambientais

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Companhia reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Companhia pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

O eventual descumprimento desses regulamentos, bem como a ausência de licenças e autorizações, quando obrigatórias, podem resultar na aplicação de penalidades cíveis criminais e administrativas, tais como imposição de multas administrativas que podem alcançar valores de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) no caso de operação de atividades sem licenças, em desacordo com a licença obtida ou contrariando as normas legais e regulamentos pertinentes (nos termos do artigo 66 do Decreto Federal nº 6.514/2008), cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além da publicidade negativa (impacto reputacional) e responsabilidade civil pela reparação de eventuais danos ambientais.

Ademais, a atividades da Companhia, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente, podendo haver responsabilização em três esferas: (i) civil; (ii) administrativa; e/ou (iii) criminal. Na esfera da responsabilidade civil àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental, deve reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados, independente de dolo ou culpa. Além da condenação na esfera civil, a Companhia pode ser

responsabilizada na esfera criminal, a qual pode implicar em penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, com a imposição de multas e outras penalidades, como suspensão total ou parcial de atividades, advertência, cancelamento da licença ambiental e outros.

O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Companhia.

Processos produtivos que resultam em perdas/resíduos excessivos e/ou na disposição inadequada de resíduos representam desafios significativos.

No contexto construtivo brasileiro, o consumo elevado de materiais frequentemente gera uma variedade de resíduos. Mesmo com a observância das melhores práticas de conformidade ambiental, a empresa enfrenta o risco de falhas por parte de seus colaboradores e/ou terceiros na execução dos procedimentos. Tais falhas podem acarretar aumento de custos, aplicação de multas, embargos, impactos adversos ao meio ambiente e danos à reputação da empresa, especialmente se associada a violações ambientais.

A gestão de resíduos da Companhia tem como objetivo sensibilizar todos os colaboradores sobre a importância da preservação ambiental, em conformidade com as exigências legais. Os processos adotados estão integrados ao sistema de gestão da qualidade, visando assegurar que os resíduos inevitáveis estejam prontos para reutilização ou reciclagem.

Escassez de Recursos Hídricos

A escassez de recursos hídricos se refere à possibilidade de enfrentarmos dificuldades na obtenção de água suficiente para as necessidades operacionais em nossos empreendimentos e obras.

Os principais impactos potenciais decorrentes deste fator de risco são: (i) a interrupção das operações devido à falta de água para atividades essenciais, como limpeza e manutenção; (ii) aumento dos custos operacionais devido à necessidade de recorrer a fontes alternativas de abastecimento de água, como a contratação de caminhões-pipa; (iii) possíveis penalidades legais ou regulatórias por uso inadequado ou excessivo de recursos hídricos, afetando a conformidade ambiental e financeira da empresa; (iv) danos à reputação da empresa devido à associação com práticas insustentáveis de gestão de recursos naturais.

I) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Eventos climáticos extremos podem ocasionar danos às construções ou interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode resultar em custos adicionais para a Companhia.

A ocorrência de mudanças relevantes no clima, como inundações e erosões decorrentes do aumento das chuvas ou escassez de água, pode exigir investimentos adicionais além dos previstos inicialmente. Esses eventos inesperados resultariam em despesas extras que podem impactar negativamente os negócios e a saúde financeira da Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas interferem no cronograma de execução dos projetos, levando a possíveis adiamentos nos investimentos planejados. Isso, por sua vez, pode afetar negativamente a receita da Companhia. Caso a Companhia não seja capaz de adaptar-se de forma satisfatória a eventuais mudanças climáticas, o resultado operacional e condição financeira da Companhia podem ser adversamente afetados.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito material adverso em suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e reputação.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos.

Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende desenvolver os projetos 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 a Companhia desenvolver os projetos 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, resultados operacionais e reputação.

Preocupações crescentes com as alterações climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações.

As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, resultando na imposição de custos associados às emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais, seja por meio de outras medidas de natureza regulatória e ambiental. Devido à preocupação quando ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam reduzir a emissão de GEE.

As leis e regulamentos sobre GEE poderão aumentar os custos da Companhia para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os nossos resultados operacionais e financeiros.

m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores (fatores macroeconômicos)

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

Historicamente, a inflação, as políticas de controle adotadas e a especulação em torno dessas medidas contribuíram significativamente para a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Dependendo das condições econômicas futuras, o Brasil poderá enfrentar novos períodos de alta inflação, o que pode desacelerar o crescimento econômico e reduzir a demanda pelos produtos da Companhia ou daqueles comercializados por seus clientes.

Além disso, uma inflação elevada tende a pressionar a taxa de juros (SELIC), o que pode aumentar os custos operacionais da Companhia e reduzir sua margem de lucro líquido. Os impactos da inflação alta sobre a taxa de juros também podem acarretar na redução da liquidez nos mercados de capitais e de crédito, afetando negativamente os negócios, os resultados operacionais e a solidez financeira da Companhia.

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

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.

A condição financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados, por exemplo, pelos seguintes fatores e pela resposta do governo federal brasileiro a esses fatores:

1. movimentos e volatilidade da taxa de câmbio;
2. inflação e altas taxas de juros;
3. financiamento do déficit em conta corrente;
4. liquidez dos mercados internos de capitais e empréstimo;
5. política fiscal e tributária;
6. reformas previdenciária, tributária e outras reformas;
7. instabilidade política resultante de alegações de corrupção envolvendo partidos políticos, mandatários eleitos e outras autoridades públicas; e

8. outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

A instabilidade política pode agravar as incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade dos títulos de emissores brasileiros. Desta forma, a Companhia não pode prever com precisão os desdobramentos econômicos, sociais e políticos futuros no Brasil que poderão prejudicar os negócios da Companhia, sua condição financeira ou os resultados das operações, ou fazer com que o valor de mercado de seus títulos diminua.

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

A classificação de risco de crédito afeta a percepção de risco dos investidores e, em consequência, o preço de negociação de valores mobiliários e rendimentos necessários na emissão futura de dívidas nos mercados de capitais. As agências de rating avaliam regularmente o Brasil e seus ratings soberanos, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas e endividamento e a perspectiva de alterações em qualquer um desses fatores. Atualmente, a dívida soberana do Brasil é classificada pelas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA da seguinte forma:

- Moody's – Ba1 perspectiva positiva (outubro de 2024);
- Fitch – BB perspectiva estável (junho de 2024); e,
- Standard & Poor's – BB perspectiva estável (dezembro de 2023).

A classificação de crédito soberana do Brasil permanece abaixo do grau de investimento, embora tenha apresentado uma recente melhora na perspectiva de crédito. O país ainda não recuperou o grau de investimento perdido em 2015, refletindo desafios fiscais persistentes e projeções de aumento da dívida pública. Essa classificação tem impactado negativamente os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Qualquer rebaixamento futuro de ratings de crédito soberano brasileiro poderá ampliar a percepção de risco dos investidores, elevando o custo de captação de recursos e afetando o valor de mercado dos títulos e ações brasileiras.

Incertezas econômicas globais podem afetar adversamente os negócios, os resultados e o preço das ações da Companhia.

A guerra comercial iniciada pelo novo presidente eleito dos EUA, Donald Trump, em janeiro de 2025, gera incertezas econômicas tanto no Brasil quanto no cenário global, impactando a confiança dos investidores e a estabilidade dos mercados financeiros. As tarifas impostas a grandes parceiros comerciais, como China, Canadá e México, podem desacelerar a economia global e reduzir investimentos, afetando diretamente o crescimento econômico brasileiro.

Esse ambiente de instabilidade pode impactar a confiança dos investidores, comprometer a estabilidade dos mercados financeiros e gerar efeitos negativos sobre os setores de construção e locação de imóveis comerciais e industriais no país. A intensificação das tensões comerciais pode desorganizar cadeias de suprimentos globais, aumentando os custos e reduzindo a disponibilidade de materiais essenciais à construção civil.

Como consequência, pode haver um impacto na demanda por novos empreendimentos comerciais e industriais, o que pode afetar diretamente as atividades de construção e locação de galpões no Brasil. Esses fatores podem prejudicar nossos negócios, resultados operacionais e condição financeira, além de aumentar o risco de inadimplência.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

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

Para viabilizar o desenvolvimento e a manutenção de suas atividades, a Companhia pode, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da venda de ações, da reciclagem de ativos, da contratação de empréstimos junto a instituições financeiras ou da venda/emissão de títulos de dívida. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda que esteja disponível, a Companhia também não pode garantir que este será disponibilizado em condições satisfatórias à Companhia. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que poderia prejudicar de maneira relevante as suas atividades, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

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

A inflação, as medidas e a especulação pública sobre possíveis atos para combatê-la também contribuíram, de forma importante, para a incerteza econômica no Brasil no passado e aumentaram a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

O Brasil, dependendo das circunstâncias econômicas futuras, poderá experimentar altos níveis de inflação. Períodos de altos níveis de inflação poderão desacelerar a taxa de crescimento da economia brasileira, o que, se caracterizado, poderia gerar uma queda na demanda pelos produtos da Companhia ou vendidos pelos nossos clientes.

Além disso, uma inflação alta eleva a taxa de juros, e, conseqüentemente, os custos da Companhia poderão também aumentar, resultando em um lucro líquido menor.

A inflação e seus efeitos sobre a taxa de juros interna podem, ainda, acarretar a redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que poderá afetar negativamente o negócio, resultados operacionais e a própria condição financeira da Companhia.

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, incluindo tributária, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, afetando negativamente os seus resultados.

As atividades da Companhia estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, obtenção de autorizações, registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes, licenças aplicáveis, tais como AVCBs (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), "Habite-se" (ou documento equiparado, a depender da legislação municipal aplicável) e alvarás para funcionamento, que afetam as suas atividades. A Companhia é obrigada a obter e renovar periodicamente tais licenças, alvarás e autorizações de diversas autoridades governamentais relacionadas aos empreendimentos da Companhia. A Companhia pode não conseguir obter todas as

licenças, alvarás e autorizações necessárias, ou ainda não obter as suas renovações de forma tempestiva. A não obtenção ou a não renovação de tais licenças pode resultar na impossibilidade de abertura e operação de empreendimentos da Companhia e até, conforme o caso, na interdição e fechamento dos empreendimentos irregulares, bem como na aplicação de multas.

Além disso, a Companhia pode estar sujeita à regulação e controle de outras autoridades públicas, além daquelas que hoje entende como sendo as únicas competentes, não podendo garantir que tais autoridades tenham um entendimento diverso quanto à necessidade de obtenção de outras, licenças, alvarás e autorizações. Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, poderemos vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças, fechamento e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que pode impactar diretamente as atividades da Companhia, bem como afetar adversamente seus resultados.

Adicionalmente, no âmbito da regulamentação tributária, as empresas dos setores de atuação da Companhia estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda de nossos valores mobiliários pelo preço e momento desejados.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Além disso, o mercado secundário de ações no Brasil apresenta liquidez limitada. Essas características de mercado podem limitar a capacidade dos detentores de ações de nossa emissão de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente seu valor de negociação.

Falhas nos processos de governança da Companhia, Gestão de Riscos e Compliance podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores e seguem todas as sanções previstas na Lei.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de qualquer prática contrária à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladas e coligadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de: (i) detectar violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar a Companhia, (iii) gerenciar todos os riscos que a sua

política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2024, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma variação na taxa estimada para 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva anual em 2024	Taxa anual estimada para o ano de 2025	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
Di/Selic	499.289	(1.966.960)	(1.467.671)	10,78%	15,41%	(i) 4,63%	(67.953)
IPCA	1.807.944	(815.552)	992.392	4,83%	4,39%	(ii) -0,44%	(4.367)
Poupança	-	(77.699)	(77.699)	6,43%	8,02%	(ii) 1,59%	(1.235)
							(73.555)
Cenário I:							
Di/Selic	499.289	(1.966.960)	(1.467.671)	10,78%	19,26%	8,48%	(124.459)
IPCA	1.807.944	(815.552)	992.392	4,83%	3,29%	-1,54%	(15.283)
Poupança	-	(77.699)	(77.699)	6,43%	10,03%	3,60%	(2.797)
							(142.539)
Cenário II:							
Di/Selic	499.289	(1.966.960)	(1.467.671)	10,78%	23,12%	12,34%	(181.111)
IPCA	1.807.944	(815.552)	992.392	4,83%	2,20%	-2,63%	(26.100)
Poupança	-	(77.699)	(77.699)	6,43%	12,04%	5,61%	(4.359)
							(211.570)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo. Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações, com base na projeção dos indicadores, de 31 de dezembro de 2024 até o vencimento contratual, são como seguem:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	483.526	784.919	679.145	802.653	2.750.243
Taxas pré-fixadas	32.700	37.347	38.005	869.720	977.772
Passivos não remunerados	111.453	13.397	-	-	124.850
Total	627.679	835.663	717.150	1.672.373	3.852.865
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	419.296	765.177	663.103	724.662	2.572.238
Taxas pré-fixadas	24.356	25.340	25.340	247.223	322.259
Passivos não remunerados	476.083	2.443	-	-	478.526
Total	919.735	792.960	688.443	971.885	3.373.023

Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- ii) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco default, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com rating acima de 'A'.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

A Companhia e suas controladas são parte em processos administrativos e judiciais de natureza tributária, cível, trabalhista e ambiental no curso normal dos seus negócios. O prognóstico de perda, que pode ser classificado como remota, possível e provável, é realizado após a análise dos advogados externos e internos da Companhia, de forma a manter as provisões para contingências sempre atualizadas.

O reconhecimento contábil da provisão é feito pela Companhia em processos cuja expectativa de perda seja considerada como provável, em linha com as normas contábeis vigentes.

A Companhia entende como relevantes os processos que possam lhe causar efeito financeiro adverso, afetar a sua operação ou impactar de maneira significativa a sua imagem.

Estão descritos a seguir os principais processos judiciais e administrativos, instaurados até 31 de dezembro de 2024, em que a Companhia e suas controladas são partes, que não estejam sob sigilo e que sejam relevantes para os negócios da Companhia:

Processo administrativo número: 026.778/2014-5

- | | | |
|----|---|---|
| a) | Juízo | Tribunal de Contas da União – TCU (Distrito Federal) |
| b) | Instância | Procedimento Administrativo (Representação) |
| c) | Data da Instauração | 30/09/2014 |
| d) | Partes do processo | Log Viana I Incorporações SPE Ltda. |
| e) | Valores, bens ou direitos envolvidos | R\$2.672.616,60 |
| f) | Principais fatos | <p>Trata-se de Representação formulada pela SECEX/ES que pretendeu apurar indícios de supostas irregularidades praticadas por agentes públicos dos Correios na celebração, por dispensa de licitação, do contrato de locação entre a Log Viana I Incorporações SPE Ltda. e os Correios, tendo como objeto a locação de galpão logístico localizado na cidade de Viana, Estado do Espírito Santo. Em 28/05/2019, o Setor de Administração e Logística Policial (SELOG) afastou a ocorrência de sobrepreço ao considerar que o laudo elaborado pela Caixa Econômica Federal carece de valor probatório para essa finalidade. Em decorrência disso, a SELOG deixou de imputar qualquer responsabilidade à Companhia.</p> <p>No TCU, foi proferido o Acórdão n. 2523/2021-Plenário, em 20/10/2021, em que se concluiu que não há que se questionar os preços praticados no contrato, tendo em vista que foi demonstrada a regularidade dos preços contratados. Considerando que houve imputação de penalidade apenas a gestores da ECT por outras razões, que em nada se relacionam à Companhia e suas controladas, houve a interposição de Recurso de Reconsideração por parte do sr. Rafael Carpanedo Fiório, gestor dos Correios.</p> <p>Em decorrência Representação formulada pela SECEX/ES, em 18/01/16 foi instaurado o inquérito nº 0500331-03.2016.4.02.5001, na Secretaria Regional da Polícia Federal no Espírito Santo, para a apuração dos fatos decorrentes do processo administrativo que tramitou no TCU. A Companhia por meio dos seus representantes legais apresentou todos os documentos e informações para os esclarecimentos dos fatos. A Companhia e seus assessores legais entendem que não há nenhum elemento probatório que possa lhe causar qualquer responsabilização em todas as esferas. Aguarda-se a conclusão do inquérito pela Polícia Federal. Até a data deste Formulário de Referência, o processo não foi concluído.</p> |
| g) | Resumo das decisões de mérito proferidas | O Acórdão n. 2523/2021-Plenário, proferido no TCU em 20/10/2021, em que se concluiu que não há que se questionar os preços praticados no contrato, tendo em vista que foi demonstrada a regularidade dos preços contratados. Considerando que houve imputação de penalidade apenas a gestores da ECT por outras razões, que em nada se relacionam à Companhia e suas controladas |
| h) | Estágio do processo | Acórdão proferido no TCU reconhecendo a ausência de sobrepreço no contrato de locação celebrado pela Companhia e aguardando conclusão do Inquérito 0500331-03.2016.4.02.5001 na Secretaria Regional da Polícia Federal no Espírito Santo. |
| i) | Chance de perda: | Remota. |
| j) | Motivo pelo qual o processo é considerado relevante: | Apesar da Companhia entender que não há nenhum elemento probatório que possa lhe causar qualquer responsabilização em todas as esferas, eventual decisão desfavorável pode lhe causar danos à imagem em razão de se relacionar o nome da Companhia ou de seus administradores a atos de improbidade administrativa de agentes públicos. |
| k) | Análise do impacto em caso de perda do processo: | Danos à imagem em razão de se relacionar o nome da Companhia ou de seus administradores a atos de improbidade administrativa de agentes públicos. |

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

Não aplicável, pois, conforme consta no item 4.4 acima, nenhuma demanda contra a Companhia, caso seja decidida de maneira desfavorável, causaria efeito financeiro adverso e relevante sobre ela.

4.6 Processos sigilosos relevantes

A Companhia, suas controladas ou coligadas não estão sujeitas a qualquer processo sigiloso relevante que não tenha sido divulgado no item 4.4 acima.

4.7 Outras contingências relevantes

Não há outras contingências que a Companhia julgue relevantes além das informações prestadas nos itens acima.