

4.1 - Descrição dos fatores de risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste formulário de referência, bem como nos demais documentos divulgados pela Companhia, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas. Os negócios, atividades, situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez, reputação, participação de mercado, margens, perspectivas, condição societária e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir, pelas informações contidas nos documentos mencionados acima e/ou por outros fatores de riscos internos e/ou externos. O preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão de qualquer desses ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste formulário de referência, podem afetar adversamente a Companhia. Além disso, riscos adicionais não conhecidos pela Companhia atualmente ou considerados irrelevantes por ela na data deste Formulário de Referência também poderão afetar adversamente a Companhia. Ainda, destaca-se que os riscos desta seção estão expostos conforme sua ordem de relevância, do mais relevante para o menos relevante, dentro de cada subitem, determinada pela administração da Companhia, com base nos cenários de risco aos quais a Companhia está exposta e na matriz de risco da Companhia.

Para os fins deste item “4.1. Descrição dos fatores de risco” e do item “4.3. Descrição dos principais riscos de mercado”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo”, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação, participação de mercado, margens, perspectivas, condição societária e/ou negócios futuros da Companhia.

Não obstante a subdivisão deste item “4.1. Descrição dos fatores de risco”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens deste item “4.1. Descrição dos fatores de risco”.

(a) à Companhia

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

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro. A Companhia poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades. A Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que ele terá condições satisfatórias, incluindo em relação às taxas praticadas e às obrigações financeiras e não financeiras exigidas.

A obtenção de capital adicional por meio da emissão de ações pode resultar em diluição da participação dos acionistas atuais, e a obtenção de dívida adicional pode afetar os índices de endividamento exigidos em outros contratos da Companhia, podendo prejudicar sua situação financeira e os resultados operacionais.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode fazer com que a Companhia não consiga satisfazer suas necessidades de caixa e obrigações financeiras, bem como restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Companhia, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os resultados operacionais.

A Companhia poderá ser obrigada a devolver parte dos montantes pagos por seus imóveis em caso de rescisão dos respectivos contratos de compra e venda.

Não é possível garantir que a previsão de retenção de valores pagos em caso de desistência da compra por iniciativa dos adquirentes, existente nos contratos de venda celebrados pela Companhia prevalecerão. Além disso, em caso de rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária, por exemplo, em razão de inadimplemento, atraso relevante na entrega do imóvel, vícios construtivos graves e irregularidades documentais, a Companhia poderá ser obrigada a devolver aos compradores quase a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Companhia, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em seus recebíveis futuros.

Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção dos empreendimentos imobiliários da Companhia e de terceiros para os quais a Companhia tenha sido contratada, poderão prejudicar a sua reputação, condição financeira e seus negócios.

Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos (que afetem, por exemplo, na disponibilidade, continuidade ou qualidade de insumos, materiais ou serviços essenciais) e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros que tenham contratado a Companhia para a construção, poderão prejudicar a sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, bem como diminuir sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos.

A Companhia está sujeita a falhas ou atrasos na execução dos seus empreendimentos ou dos empreendimentos de terceiros para os quais tenha sido contratada para executar as obras em decorrência de fatores diversos. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Companhia, ressaltam-se:

- defeitos, imperfeições, lapsos de construção;
- escassez e/ou aumento de custos de materiais/suprimentos;
- queda de produtividade;
- imperfeições nos terrenos;
- a ocorrência de custos acima do orçado;
- dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessárias à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos;
- a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas;

- condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios;
- atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou equipamentos;
- acidentes variados;
- questões trabalhistas, como greves e paralisações;
- imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, bem como a obtenção e renovação de licenças e autorizações ambientais;
- a possibilidade de exigências serem formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento;
- a possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas ou alterações legislativas, principalmente municipais, durante a execução das obras, que afetem as premissas dos projetos aprovados;
- entraves com as contratadas e subcontratadas;
- questionamento de proprietários de imóveis vizinhos;
- condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores;
- embargos de obras por autoridades;
- alterações ou privatizações de concessionárias públicas de rede de água, esgoto, energia, entre outras, que acarretem na alteração de premissas dos projetos aprovados;
- escassez ou não qualificação da mão-de-obra para execução dos projetos;
- a eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis; e
- o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

O atraso na conclusão dos seus empreendimentos imobiliários ou a constatação de defeitos depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários poderão resultar em processos civis contra a Companhia, por parte de compradores ou inquilinos, o que pode gerar custos relativos às demandas e eventual pagamento de indenização, bem como pode afetar a reputação da Companhia como prestadora de serviços de construção. Adicionalmente descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que poderá impactar os resultados da Companhia de forma adversa.

A Companhia não pode assegurar que conseguirá obter e/ou renovar suas licenças, outorgas e autorizações de forma tempestiva. Estes riscos podem fazer com que a Companhia tenha que adiantar recursos para cobrir os custos superiores aos previstos e/ou incorra em adiamento do prazo inicial de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma adversa.

A Companhia pode ter custos adicionais não previstos e alteração de orçamentos dos empreendimentos em fase de construção.

Diversos fatores impactam no custo de produção dos empreendimentos, como valores de matérias-primas e de fornecimentos de serviços. Além destes, a Companhia sofre influência de custos adicionais que ultrapassam o orçamento planejado, como aumento de custo de mão de obra, redução da produtividade nos canteiros, erros de estimativas e demais fatores adversos que não estão sob o controle direto da Companhia, como fatores climáticos, ambientais, sociais, econômicos e políticos. Adicionalmente dentre os riscos relacionados ao aumento de custos de projetos estão as etapas de regularização dos projetos junto as prefeituras das praças em que a Companhia atua, a necessidade de obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções.

Tais riscos podem resultar na necessidade de adiantamento de recursos para cobrir custos acima do orçado e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas. Estes fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa. Adicionalmente, outros fatores como alterações na legislação, ou eventos adversos, como pandemias ou guerras, podem resultar em aumento de custos não orçados, atrasos nos lançamentos dos produtos imobiliários e/ou de construção, podendo diminuir as receitas da Companhia.

A não obtenção, o atraso na obtenção ou o cancelamento de licenças ou alvarás podem impactar os negócios da Companhia.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação aplicável perante as autoridades governamentais competentes, tais como a regulamentação ambiental e urbanística. A obtenção dessas licenças, autorizações e alvarás está sujeita à apreciação dos projetos pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais diversos, tais como o Ministério Público e as agências ambientais. A não obtenção, o atraso na obtenção, a suspensão ou revogação dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, poderá levar à interrupção ou cancelamento definitivo da implementação e funcionamento dos empreendimentos da Companhia, o que poderá causar impacto negativo em sua imagem, atividades e negócios.

A Companhia poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e eventuais aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.

O crescimento contínuo da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos e/ou estabelecer parcerias a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras passem a atuar no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão aumentar significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. Adicionalmente, outros fatores como alterações na legislação, ou eventos adversos, como pandemias ou guerras, podem resultar em aumento de custos não orçados, atrasos nos lançamentos dos produtos imobiliários e/ou de construção, podendo diminuir as receitas da Companhia.

A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Companhia, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente.

Por fim, o valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência de alterações no zoneamento e/ou condições econômicas, regulatórias e de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque e/ou adquiridos impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Companhia.

Além disso, caso exista uma contingência relevante relacionada às aquisições de terrenos pode impactar negativamente os resultados da Companhia, uma vez que, no curso normal de suas atividades, podem surgir situações jurídicas que exijam providências específicas e gerem custos financeiros e operacionais, como a conversão de imóveis rurais em urbanos, restrições ambientais, existência de servidões, necessidade de anuência municipal ou pagamento de foro e laudêmio, além de riscos e passivos anteriores à aquisição, questionamentos quanto à titularidade, ações de desapropriação e eventuais invasões dos imóveis, os quais podem demandar medidas judiciais, causar atrasos nos empreendimentos e gerar custos adicionais não previstos.

Por fim, a Companhia concentra parcela de suas atividades em determinadas regiões geográficas, ficando mais exposta a condições econômicas, regulatórias e urbanísticas específicas dessas localidades. Alterações normativas ou a ocorrência de ações de desapropriação poderão limitar, atrasar ou inviabilizar empreendimentos, gerar custos adicionais e impactar negativamente a rentabilidade e os resultados da Companhia.

A Companhia pode não conseguir executar sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos.

Em consequência, a Companhia pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso a Companhia não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso.

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

A Companhia é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária, regulatória, criminal, trabalhista e ambiental, bem como a Companhia pode ser objeto de inquéritos e investigações, cujos resultados podem ser desfavoráveis para a Companhia. Eventuais decisões contrárias aos interesses da Companhia poderão representar

perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, bem como podem afetar adversamente sua reputação, seus negócios e/ou resultados e consequentemente, a cotação de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia. O valor de provisões feitas pela Companhia poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima e, em alguns casos a Companhia pode não ter feito provisão.

Adicionalmente, é possível que a Companhia não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora de faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento dos negócios da Companhia, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Companhia podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Companhia, o que poderia causar efeito adverso relevante na reputação da Companhia, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.

Além disso, a propositura de ações judiciais relacionadas a questões de responsabilidade civil ou de improbidade administrativa poderá afetar financeiramente, de modo adverso, a Companhia, além de afetar significativamente sua reputação ou a de administradores e, potencialmente, resultar na proibição de contratar com poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, levar a uma diminuição do seu volume de clientes e fontes pagadoras e, consequentemente, à redução da receita operacional bruta da Companhia, afetando adversamente seus negócios e resultados.

Existem processos administrativos perante o Ministério do Trabalho e o Ministério Público do Trabalho envolvendo a Companhia relacionados a alegações sobre manter empregado trabalhando sob condições contrárias às disposições de proteção do trabalho, quer seja submetido a regime de trabalho forçado, quer seja reduzido à condição análoga à de escravo. Por essa razão, a Companhia está sujeita a riscos que podem impactar adversamente seus negócios, sua imagem, situação financeira e resultados operacionais. Caso haja decisão definitiva e irrecorrível no âmbito dos processos, a Companhia pode estar sujeita a multas, indenizações, restrições operacionais, inclusão em listas restritivas, bem como pode estar sujeita a sanções administrativas e criminais, além da possibilidade de vencimento antecipado e/ou rescisão de contratos com clientes, fornecedores e instituições financeiras, em razão de cláusulas de compliance e responsabilidade socioambiental.

Adicionalmente, a exposição a esse tipo de processo pode afetar negativamente a confiança de investidores, parceiros comerciais e clientes, o que pode resultar em perda de valor de mercado e restrição de acesso a fontes de financiamento.

Não é possível garantir que eventuais medidas de defesa adotadas pela Companhia serão suficientes para solucionar as acusações em curso ou evitar novos questionamentos por parte das autoridades competentes.

Para mais informações acerca dos respectivos procedimentos e ações, bem como sobre as medidas adotadas pela Companhia, veja os itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

Pelo fato de a receita da Companhia ser reconhecida de acordo com a evolução financeira da obra (Percentage of Completion, “PoC”), eventuais ajustes em projetos do segmento de incorporação podem afetar a receita e lucro já apurados.

A receita de venda das unidades é reconhecida com base no método PoC, ou seja, a receita de venda dos empreendimentos é reconhecida conforme os custos de construção são incorridos. As estimativas de receita e custo são revisadas regularmente conforme o progresso da obra e com base nos custos incorridos a Companhia reconhece a receita contratual no período estimado. Nesse sentido, eventuais ajustes aos projetos da Companhia podem afetar a receita e lucro da Companhia já apurados. Tal risco é ainda mais relevante com relação a grandes empreendimentos da Companhia voltados ao segmento de média renda, que historicamente apresentam um risco comercial elevado, o que pode acarretar um acúmulo de estoque das unidades imobiliárias. A partir da finalização da construção, tal estoque começa a gerar custos relacionados ao pagamento de IPTU afetando os valores de custo e lucro anteriormente estimados pela Companhia. Nesse caso, tais ajustes irão gerar contas de crédito/débito contra o lucro no período de revisão o que poderá impactar adversamente os resultados futuros da Companhia.

Um dos modelos de negócio de empreendimentos imobiliários desenvolvido pela Companhia pode ser interpretado como uma forma atípica de desenvolvimento do modelo previsto na legislação aplicável, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

Um dos modelos de negócio da Companhia, o de condomínio mediante “construção por administração”, é caracterizado pela celebração de escritura pública de Instituição de Condomínio Edifício e Convenção de Condomínio, devidamente registrada perante a respectiva matrícula imobiliária. Este modelo foi alvo de questionamentos pelas autoridades competentes, o que resultou na celebração de dois Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”), o TAC no 060/10- 16, com o Ministério Público do Estado de Pernambuco, e o TAC no 067/2019, com o Ministério Público do Estado da Bahia, que estabeleceram critérios objetivos para prática do seu modelo de negócio, sendo que o modelo pode vir a ser alvo de novos questionamentos e/ou contestação por parte das autoridades competentes, cujos resultados podem ser desfavoráveis aos negócios e resultados da Companhia. Logo, a imposição de restrições e decisões contrárias aos interesses da Companhia poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de seus projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e resultados.

Ademais, a Companhia poderá sofrer, nesta modalidade de negócio, a imposição das penalidades previstas nos TACs tais como a aplicação de multas, a obrigação de restituição de valores aos adquirentes e a suspensão ou limitação da comercialização de unidades, e a inadimplência de seus condôminos, o que poderá afetar seu cronograma de obras e responsabilidades pelo modelo escolhido.

Para maiores informações sobre esse e os demais TACs envolvendo a Companhia, veja o item 4.7 desse Formulário de Referência.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de tecnologia da informação da Companhia podem resultar em danos financeiros e à reputação da Companhia.

A Companhia está sujeita a ataques cibernéticos com o objetivo de invadir e/ou obter informações de clientes e/ou da Companhia. Os ataques podem ocorrer devido a infiltrações nos sistemas tecnológicos da Companhia, motivadas por aberturas (intencionais ou acidentais) que tornam os sistemas suscetíveis a vírus (*Malwares*), trazendo acessos não autorizados, perdas de informações, indisponibilidade e interrupções de serviços.

Com o avanço cada vez mais célere das tecnologias cibernéticas, atores mal-intencionados podem se utilizar de técnicas de engenharia social ao seu favor para penetrar defesas internas de cibersegurança, obter acessos não autorizados, e explorar todas as vulnerabilidades, podendo tornar a Companhia mais sujeita a fraude e furtos. Pessoas não autorizadas podem obter acesso a nossa infraestrutura de sistemas por diversos meios, como indução dos nossos colaboradores, clientes, fornecedores e demais parceiros, para disponibilizar nomes de usuários e senha para assim invadir. Estes atores podem estar munidos de recursos financeiros e tecnológicos vastos e podem estar localizados fora do país, tornando ainda mais difícil a detecção e recuperação dos danos causados pela invasão. Adicionalmente, mudanças sistêmicas ocorrem no cotidiano das grandes Companhias, e tais ações podem, de maneira temporária, trazer vulnerabilidades à incidentes cibernéticos.

O banco de dados da Companhia tem informações confidenciais e sigilosas, incluindo dados pessoais, informações financeiras, informações comerciais pertinentes ao negócio, fornecedores e clientes. Caso o banco de dados seja acessado indevidamente, as informações podem ser acessadas, alteradas, confiscadas, destruídas ou ficar inacessíveis. Qualquer violação de segurança que envolva apropriação indevida, perda ou outra divulgação ou uso não autorizado de informações confidenciais de nossos fornecedores, clientes ou outros, seja por nós ou por um terceiro, pode (i) nos submeter a penalidades civis e criminais, (ii) causar um impacto negativo na nossa reputação ou (iii) nos expor a responsabilização perante nossos fornecedores, clientes, outros terceiros ou autoridades governamentais, sem prejuízo do disposto no risco “*A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções, indenizações e impactos na reputação.*”

Caso a Companhia deixe de investir, ou caso os investimentos realizados não sejam suficientes, a Companhia poderá ficar mais vulnerável a eventuais ataques.

Por fim, os sistemas de tecnologia da informação da Companhia podem estar sujeitos a falhas operacionais, indisponibilidades, erros humanos ou falhas de terceiros, o que pode ocasionar interrupções nas operações, perda de dados, custos adicionais e impactos adversos à situação financeira e à reputação da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento de normas de proteção de dados pessoais e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções, indenizações e impactos na reputação.

A LGPD estabeleceu um marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para deu início à criação da Agência Nacional de Proteção de Dados.

Desde a entrada em vigor da LGPD, as normas regulatórias de proteção de dados pessoais vêm sendo gradualmente complementadas por regulamentações expedidas pela ANPD, incluindo normas que tratam, entre outros temas, da comunicação de incidentes de segurança envolvendo dados pessoais e das condições aplicáveis às operações de transferência internacional de dados pessoais.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com as normas aplicáveis de proteção de dados, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Eventuais situações de descumprimento da LGPD ainda podem impedir a Companhia de desenvolver suas atividades regularmente e/ou afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, conseqüentemente, o valor de suas ações.

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 suspensão de tratamento de dados, o que poderá impedir a Companhia de desenvolver suas atividades regularmente e/ou afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, conseqüentemente, o valor de suas ações.

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

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), à Lei n.º 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), à Lei n.º 14.133/21 (“Lei de Licitações”), Lei n.º 12.813/13 (“Lei de Conflitos de Interesses”), Lei n.º 9.613/98 (“Lei de Lavagem de Dinheiro”) e Lei n.º 12.850/13 (“Lei de Organizações Criminosas”). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados e nossa reputação.

Ademais, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade

Administrativa, Lei Anticorrupção ou a outras leis similares e/ou correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la ou que estejam agindo em seu nome; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações. Além disso, a Companhia pode estar sujeita a uma ou mais investigações, processos ou medidas restritivas impostas pelas autoridades, nas esferas administrativa, cível e penal, por alegada violação dessas leis ou em decorrência indireta delas.

Dada à complexidade e amplitude de atuação e a especial sensibilidade do setor em que atua, a Companhia não pode assegurar que seus processos, tais como os seus programas de governança e *compliance*, sejam suficientes para evitar riscos de ocorrência de condutas ilícitas ou irregulares e eventuais investigações, processos ou penalização.

A Companhia também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção, Lei de Licitações, Lei de Conflitos de Interesses, Lei de Lavagem de Dinheiro, Lei de Organizações Criminosas por seus controladores, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados operacionais, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Quaisquer dos fatores acima podem impactar a Companhia de maneira adversa e relevante.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

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

Ademais, a Companhia poderá ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas suas apólices de seguro.

Adicionalmente, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Companhia conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia, a impossibilidade de renovação das apólices, ou eventual falha no pagamento dos prêmios ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em transação com partes relacionadas.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, principalmente relacionadas a venda de imóveis a executivos. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses.

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, inclusive caso a Companhia incorra em irregularidades e descumprimento das suas próprias políticas, leis e demais regras

aplicáveis, poderá haver impacto negativo para os nossos negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas nossas atividades, situação financeira e resultados, bem como a nossos acionistas.

Podem ocorrer deficiências significativas nos controles internos da Companhia e, se a Companhia não for capaz de manter controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou de prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes.

Os sistemas, políticas e procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Muitos dos métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Companhia são baseados no histórico do comportamento de mercado ou em estatísticas derivadas de modelos históricos e podem não prever exposições futuras, as quais poderão ser significativamente maiores do que aquelas indicadas pelas medidas históricas.

Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Companhia que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados.

Durante o curso de documentação e teste de seus procedimentos de controles internos, a Companhia poderá identificar fraquezas e deficiências em seus controles internos sobre relatórios financeiros. Se a Companhia não for capaz de manter controles internos eficazes, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes.

A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas apontadas pelos auditores da Companhia, poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios, seus resultados operacionais, bem como no preço dos valores mobiliários de sua emissão. Para mais informações a respeito do tema, vide item 5.2(d) deste Formulário de Referência.

Os contratos financeiros da Companhia contam com cláusulas restritivas (covenants financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia por meio de tais contratos financeiros.

A Companhia está sujeita a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras da Companhia ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de qualquer outra importância previstas nos referidos contratos.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Companhia ultrapassem os limites ou *covenants* fixados nos referidos documentos, bem como caso a Companhia não cumpra com os *covenants* operacionais ou outras obrigações previstos em tais contratos financeiros, e caso a Companhia não seja capaz de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro.

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Companhia e de suas subsidiárias possuem cláusulas de vencimento antecipado cruzado (*cross default e cross acceleration*), de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Companhia e de suas subsidiárias.

O vencimento antecipado de tais instrumentos poderá consumir um valor significativo do caixa da Companhia e ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados. Para mais informações sobre os as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 2.1(f)(iv) deste Formulário de Referência.

(b) aos acionistas da Companhia, em especial os acionistas controladores

A Companhia pode vir a captar recursos no futuro por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em seu capital social.

A Companhia pode vir a captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações de emissão da Companhia ou outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia ou permutáveis por ações. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações de emissão da Companhia ou outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia ou permutáveis por elas, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações de emissão da Companhia, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos acionistas da Companhia caso optem por não exercer seus direitos de preferência ou prioridade, conforme aplicável, na subscrição de novas ações emitidas ou caso a emissão seja realizada com exclusão do direito de preferência. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia, portanto, poderá diluir a participação dos acionistas em seu capital social.

A Companhia poderá não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos seus acionistas.

De acordo com o estatuto social da Companhia, deverá ser pago aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”) sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os titulares de ações da Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a partir de 1º de janeiro de 2026, entrou em vigor a tributação de lucros e dividendos distribuídos pelas pessoas jurídicas. Tal alteração poderá reduzir o valor líquido dos dividendos dos acionistas, afetar a atratividade de suas ações, influenciar sua política de distribuição de resultados e gerar impactos indiretos sobre sua estrutura de capital e decisões de financiamento. Para mais informações sobre a reforma tributária vide risco “*Alterações da legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação de determinados benefícios fiscais poderão impactar adversamente a Companhia,*

inclusive por meio do aumento da carga tributária a que está sujeita.” neste Formulário de Referência.

A Companhia não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório e demais disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Além disso, certas decisões referentes às operações ou à estrutura financeira da Companhia podem gerar conflitos de interesses entre os acionistas controladores e os demais acionistas da Companhia. Os acionistas controladores da Companhia continuarão capazes de determinar ou, pelo menos, exercer forte influência nas decisões da Companhia enquanto detiverem participações significativas em seu capital social e poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

A Companhia não pode assegurar que os interesses dos acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas, podendo gerar um conflito de interesses e prejudicar a tomada de decisões pela Companhia, o que poderá afetá-la adversamente.

A Companhia poderá deixar de ter um acionista controlador definido, o que pode resultar em estruturas de controle não previstas e maior influência da administração.

Os acionistas controladores da Companhia detêm, na data deste Formulário de Referência, participação acionária inferior a 50% do capital social da Companhia. Nesse cenário, a Companhia poderá passar a não contar com um acionista controlador definido, ficando sujeita à formação de blocos de influência ou a concentrações de controle não identificadas previamente.

A ausência de um acionista controlador, nos termos indicados acima, poderá resultar em mudanças estratégicas inesperadas, dificuldades na aprovação de matérias sujeitas a quóruns qualificados, maior vulnerabilidade a tentativas de tomada de controle não solicitadas e maior influência da administração na condução dos negócios da Companhia, o que poderá afetar adversamente sua governança e seus resultados.

(c) às controladas e coligadas da Companhia

A Companhia é uma holding e seus resultados podem ser afetados adversamente devido as operações com suas subsidiárias.

A Companhia controla diversas sociedades brasileiras do setor imobiliário, incluindo sociedades de propósito específico (“SPEs”), constituídas individualmente ou dentro de seu grupo econômico, ou ainda em conjunto com outras incorporadoras e construtoras. Sua capacidade de cumprir obrigações financeiras e de pagar dividendos aos acionistas depende, em grande medida, do fluxo de caixa, da lucratividade de suas subsidiárias e da efetiva distribuição desses recursos, sob a forma de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio.

Em razão de acordos celebrados com seus sócios nas SPEs, a Companhia mantém o controle das contas-movimento dessas sociedades, as quais somente podem distribuir dividendos após

a quitação integral das obrigações das respectivas SPEs ou mediante deliberação específica dos sócios. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou de que serão suficientes para atender suas obrigações financeiras e a política de dividendos, o que pode impactar negativamente sua situação financeira, resultados operacionais e fluxo de caixa da Companhia e, conseqüentemente, impactar seus acionistas.

Não há garantia de que tais recursos oriundos das SPEs serão disponibilizados à Companhia ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras, afetando adversamente a sua disponibilidade de caixa, causando, portanto, um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais.

A participação da Companhia em SPEs também a expõe a riscos adicionais. Seus parceiros podem enfrentar dificuldades financeiras, inclusive falência, e, nos termos da legislação brasileira, a Companhia poderá ser responsabilizada, na qualidade de sócia, por determinadas obrigações das SPEs, especialmente nas esferas tributária, trabalhista, ambiental, de defesa do consumidor e penal. Ademais, eventuais divergências de interesses econômicos ou comerciais entre a Companhia e seus sócios podem exigir aportes adicionais de capital ou a prestação de serviços suplementares, aumentando sua exposição aos riscos inerentes a esses empreendimentos.

De acordo com a legislação brasileira, na qualidade de SPE, caso um parceiro deixe de cumprir suas obrigações ou se torne financeiramente incapaz de realizar os aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a realizar investimentos adicionais ou assumir responsabilidades adicionais, inclusive relacionadas ao cumprimento da legislação anticorrupção, trabalhista e ambiental, o que poderá afetar adversamente seus resultados e operações.

Por fim, a partir de 1º de janeiro de 2026, entrou em vigor a tributação de lucros e dividendos distribuídos pelas pessoas jurídicas. Tal alteração poderá reduzir o valor líquido dos dividendos dos acionistas, afetar a atratividade de suas ações, influenciar sua política de distribuição de resultados e gerar impactos indiretos sobre sua estrutura de capital e decisões de financiamento. Para mais informações sobre a reforma tributária vide risco *“Alterações da legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação de determinados benefícios fiscais poderão impactar adversamente a Companhia, inclusive por meio do aumento da carga tributária a que está sujeita.”* neste Formulário de Referência.

(d) aos administradores da Companhia

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoas para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Companhia.

A capacidade da Companhia de manter posição competitiva depende, em larga escala, dos serviços da sua alta administração. Essas pessoas não estão sujeitas ao contrato de trabalho de longo prazo ou de não concorrência. Os membros da alta administração podem se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, podendo ainda ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Companhia.

Assim, a Companhia não pode garantir que terá sucesso em manter e atrair pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo de seu crescimento. A perda de membros da sua alta administração ou a incapacidade de atrair novos talentos para integrá-la pode afetar negativamente o desempenho financeiro, reputacional e operacional da Companhia.

(e) aos fornecedores da Companhia

O fato de a Companhia estar sujeita à elevação no preço dos insumos por ajustes em diversos índices pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.

O setor da construção civil no Brasil tem enfrentado aumentos significativos nos custos de materiais e insumos, pressionando as margens de projetos e elevando custos operacionais. Os insumos utilizados em nosso processo construtivo representam parte significativa dos custos da Companhia e por isso oscilações de preços podem afetar a margem dos empreendimentos.

Indicadores oficiais mostram que os custos de construção acumulados em 12 meses permaneceram elevados em 2025, refletindo a inflação de insumos e matérias-primas no país. Conforme o Índice Nacional de Custo da Construção — M (INCC-M), os custos do setor acumulam altas superiores a 6% a 7% nos últimos 12 meses em diferentes períodos de 2025, indicando tendência de pressão inflacionária sobre insumos e mão de obra no setor.

Parte desses aumentos provocam desorganização de cadeias produtivas globais em razão de desabastecimento e escassez em diversos setores, agravadas por conflitos geopolíticos e pela imposição de sanções econômicas e tarifas comerciais entre países, os quais têm impactado negativamente o fluxo internacional de bens e matérias-primas, aumentando custos logísticos e de transporte e pressionado os preços de insumos e de determinadas commodities utilizadas pela Companhia.

O aumento nos custos de materiais, equipamentos e serviços, incluindo aço, cimento, madeira e outros insumos, tem sido uma das principais variáveis que sustentam a inflação do setor, como refletido em índices de preços ao produtor e no custo nacional da construção por metro quadrado. Esses aumentos nos custos de matéria-prima e insumos, somados a pressões sobre a mão de obra e a possíveis oscilações cambiais que afetam preços de produtos cotados em dólar (como aço), elevam o custo total de execução de projetos. A Companhia pode não ser capaz de repassar integralmente tais aumentos aos clientes finais, seja em razão de limitações contratuais, condições de mercado ou restrições regulatórias, o que poderá impactar negativamente seus resultados operacionais e situação financeira.

A prática de negociação com fornecedores fixando preços por determinados períodos e concentração de compras com fornecedores locais nas regiões em que a Companhia atua podem não ser suficientes para a proteger em um cenário de incremento nos custos, reduzindo a sua competitividade e impactando negativamente as suas margens de lucro, bem como seus resultados operacionais e financeiros.

A Companhia pode enfrentar riscos relacionados à disponibilidade e às condições comerciais de determinados fornecedores de insumos críticos.

Determinados insumos e equipamentos utilizados nos empreendimentos da Companhia possuem cadeia de fornecimento mais restrita ou concentrada, o que pode reduzir a capacidade de negociação de preços e prazos, bem como limitar alternativas em caso de indisponibilidade.

Eventuais dificuldades na contratação desses fornecedores, atrasos na entrega, variações relevantes de preços ou fornecimento de produtos em desconformidade com os padrões de

qualidade exigidos poderão resultar em atrasos na execução dos empreendimentos, aumento dos custos por projeto e impactos negativos na imagem e reputação da Companhia, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar em obrigações ou contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

Na data deste Formulário de Referência, parte da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pelas subsidiárias da Companhia é também composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar no surgimento de obrigações ou contingências de natureza trabalhista e previdenciária, uma vez que pode ser atribuída às controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas controladas. Tais contingências poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada caso seus fornecedores e terceiros contratados se envolvam em práticas ilegais ou não operem em conformidade com a regulamentação aplicável, inclusive no que diz respeito às leis trabalhistas, tais como condições de trabalho inseguras ou insalubres e degradantes. Qualquer violação relevante das normas trabalhistas pelos fornecedores e terceiros contratados pode afetar de forma adversa a reputação da Companhia e seu acesso a fontes de financiamento. Caso a Companhia seja condenada subsidiariamente ao pagamento de quaisquer verbas ou benefícios trabalhistas de responsabilidade dos prestadores de serviços da Companhia, ou se quaisquer de seus fornecedores ou terceiros contratados se envolverem em práticas ilegais, os negócios, condição financeira, resultados operacionais e reputação da Companhia poderão ser adversamente afetados.

Risco de responsabilidade solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Companhia), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente seus resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada, sem limitação financeira ou temporária. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados, a imagem e a situação financeira da Companhia poderão ser adversamente afetados.

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

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

A Companhia adquire de terceiros, materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos, além de terceirizar parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Companhia participa depende de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços podem ter um efeito negativo em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Companhia. Caso tais falhas sejam constatados depois da conclusão da obra, podem sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis uma vez que a Companhia é responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.

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

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos sobre defeitos estruturais e substanciais em seus empreendimentos e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

(f) aos clientes da Companhia

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Companhia podem ser afetados.

A Companhia permite que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Conseqüentemente, a Companhia e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados.

Além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Companhia preveem, geralmente, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de

pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Companhia, podem ser afetados.

A Companhia não pode assegurar que ações de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato irão prosperar, tampouco que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia.

O distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a empresa tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados financeiros da Companhia poderão ser impactados.

(g) aos setores da economia nos quais a Companhia atua

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito.

Uma das estratégias da Companhia é operar com empreendimentos, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, ou, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, ou ainda ocasionar em inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não têm recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

A Companhia está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

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

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- a Companhia poderá ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- a Companhia é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- a Companhia corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Companhia antes da incorporação do empreendimento ao qual se destinam, e a sua incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações; e
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação (“**SFH**”) pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Companhia devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

A Companhia também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que foram concedidos a clientes. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição da Companhia ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a sua condição financeira e o resultado de suas operações.

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

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

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

Além disso, nossos concorrentes podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que acreditamos que possam ser gerenciados com prudência. Podemos enfrentar a concorrência por oportunidades de aquisição de outros investidores, particularmente aqueles que desejam incorrer em mais alavancagem, e essa competição pode nos afetar adversamente, sujeitando-nos a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade. Se não conseguirmos adquirir propriedades adicionais com sucesso, nossa capacidade de expandir nossos negócios poderá ser afetada adversamente.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não pudermos responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de nossos concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos, inclusive por meio dos sistemas de leilão e aquisição de outros fatores de produção, como recursos necessários para o desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia, nossos negócios e nossa situação financeira serão afetados adversamente.

(h) à regulamentação dos setores em que a Companhia atua

Alterações da legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação de determinados benefícios fiscais poderão impactar adversamente a Companhia, inclusive por meio do aumento da carga tributária a que está sujeita.

A legislação tributária brasileira é frequentemente alterada pelos Governos Federal, Estadual e Municipal, por meio da criação ou extinção de tributos, modificações de alíquotas, bases de cálculo e regimes de apuração, bem como pela alteração de entendimentos administrativos e jurisprudenciais pelos tribunais brasileiros. Tais mudanças podem ocorrer de forma relevante e, em determinados casos, com efeitos imediatos ou prospectivos limitados, gerando impactos adversos sobre o planejamento tributário, a carga fiscal incidente, a previsibilidade do fluxo de caixa e a rentabilidade das operações da Companhia. Não podemos garantir que, diante de alterações que aumentem a carga tributária, seremos capazes de manter o preço dos produtos e serviços, fluxo de caixa projetado ou a lucratividade.

Nesse contexto, destaca-se a reforma tributária introduzida pela promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 (“**EC 132**”), que reformulou completamente tributação sobre o consumo no Brasil. A reforma prevê a substituição gradual dos tributos atualmente incidentes sobre o consumo (IPI, ICMS, ISS, PIS e COFINS) por 2 (dois) novos tributos — o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) — além da instituição do Imposto Seletivo (IS). Embora um dos objetivos declarados da reforma seja a simplificação do sistema tributário, não descartamos a possibilidade de haver eliminação ou redução de benefícios fiscais atualmente existentes, bem como a redefinição das bases de incidência e das alíquotas, o que poderá resultar em aumento da carga tributária efetiva aplicável às atividades da Companhia.

A transição para o novo modelo tributário ocorrerá de forma gradual, com início previsto a partir de 2026 e conclusão estimada até 2032. Durante esse período, a Companhia estará sujeita a um ambiente de elevada complexidade operacional, decorrente da convivência simultânea entre o regime atual e o novo sistema, bem como da perda progressiva de benefícios fiscais atualmente usufruídos. A implementação da reforma poderá demandar investimentos relevantes em sistemas, processos, controles internos e equipes especializadas, além de impactar negativamente os custos operacionais, as margens e os resultados da Companhia.

Além da tributação incidente sobre o consumo, o ambiente tributário brasileiro tem sido marcado por relevantes alterações normativas e debates legislativos relacionados à tributação da renda e à remuneração do capital investido. Nesse contexto, destacam-se propostas legislativas voltadas à tributação da distribuição de lucros e dividendos, inclusive mediante Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) conforme alterações previstas nas Lei 15.270/2025 e Lei Complementar 224/25; bem como à indicação de limitações para a dedutibilidade dos Juros sobre o Capital Próprio (JCP), conforme previsto na Lei 14.789/23.

A partir de 1º de janeiro de 2026, entrou em vigor a tributação de lucros e dividendos distribuídos pelas pessoas jurídicas, e a alteração do regime fiscal aplicável à remuneração de acionistas pode impactar a carga tributária efetiva da Companhia, influenciar decisões relativas à sua estrutura de capital e política de distribuição de resultados.

Além disso, a Companhia pode estar sujeita a fiscalizações da Receita Federal de tempos em tempos. Como resultado de tais fiscalizações, as suas posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades competentes, gerando procedimentos e processos fiscais. A Companhia não pode garantir que os provisionamentos de seus procedimentos e processos serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional nem que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Companhia pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), pode nos afetar negativamente.

Mudanças na legislação tributária, no âmbito da reforma de que trata a EC 132 ou outras alterações à legislação tributária aplicáveis às atividades desenvolvidas pela Companhia podem elevar a carga fiscal sobre nossos produtos e serviços, onerando nossas operações. O aumento

de custos relevantes aplicáveis às atividades da Companhia, com a necessidade de adequação de sistemas de gestão, auditorias fiscais, contratação de equipes especializadas e revisão de processos operacionais, poderá impactar de forma adversa a rentabilidade e fluxo de caixa gerado pelas nossas operações.

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

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

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

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

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

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa a, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes dos *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

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

Por conseguinte, a administração da Companhia, em observância à interpretação dada pelo Ofício- Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando em consideração a interpretação dada pelo IFRS, estas deverão apresentar situação

patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

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

(i) aos países estrangeiros em que a Companhia atua

Não aplicável, considerando que atualmente a Companhia não desenvolve nenhuma atividade no exterior.

(j) às questões sociais

Pleitos ou reclamações dos moradores ou comunidades situadas no entorno dos locais onde a Companhia desenvolve suas atividades podem ter efeitos adversos sobre os seus negócios ou reputação.

Os moradores ou as comunidades situadas no entorno dos locais onde a Companhia, através de empresas controladas e coligadas, desenvolve suas atividades são *stakeholders* relevantes. Eventualmente, os moradores ou as comunidades podem ter pleitos ou reclamações perante a Companhia, controladas e coligadas, caso entendam que as suas atividades possam estar prejudicando a sua saúde ou bem-estar. Se a Companhia não tiver sucesso em adequadamente gerenciar tais pleitos ou recomendações, é possível que eles sejam direcionados às autoridades ambientais ou, ainda, sejam objeto de processos judiciais ou administrativos, o que pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia, além de sua imagem e reputação.

A Companhia pode ser impactada pelo aumento dos custos de formação, retenção e contratação de mão de obra qualificada, bem como pela eventual escassez desses profissionais.

A Companhia depende de mão de obra qualificada para a execução de seus empreendimentos. Tendências estruturais do setor da construção civil, incluindo a redução relativa da força de trabalho disponível, o envelhecimento dos profissionais e a menor entrada de jovens no setor, têm contribuído para um ambiente de escassez de mão de obra qualificada, bem como para o aumento da concorrência entre incorporadoras e construtoras pela contratação desses profissionais.

Nesse contexto, a Companhia poderá incorrer em custos adicionais relacionados à formação, capacitação, atração e retenção de mão de obra, bem como à adoção de novas tecnologias construtivas. Caso tais investimentos não sejam suficientes ou não possam ser compensados por ganhos de produtividade ou repasses de custos, as margens e os resultados operacionais da Companhia poderão ser negativamente afetados. Adicionalmente, a eventual indisponibilidade ou inadequação da mão de obra qualificada poderá afetar adversamente os negócios e a situação financeira da Companhia.

Paralisações das operações ou greve dos colaboradores nos canteiros podem gerar interrupção nos empreendimentos.

Os colaboradores dos canteiros são representados por forças sindicais, com cobertura de negociação coletiva e acordos trabalhistas periódicos nos prazos estabelecidos pela lei e nos acordos aplicáveis. As greves e/ou paralisações podem ocorrer e nesse caso geram interrupções na produção, recebimento de insumos e fornecimento de serviços de terceiros podendo resultar em atrasos na execução das obras e gerar impacto relevante nos custos, imagem e reputação da Companhia.

A Companhia está exposta a riscos relacionados à saúde e segurança do trabalho, que, caso materializados, podem impactar os negócios, operações e condição financeira da Companhia.

As atividades executadas pela Companhia no setor da construção civil envolvem ambientes naturalmente expostos a riscos ocupacionais diversos, como quedas em altura, choques elétricos, esmagamento por equipamentos ou materiais, além de riscos ergonômicos e físicos decorrentes da natureza da atividade. O canteiro de obras, por sua complexidade operacional e ritmo de execução, exige atenção contínua à prevenção de acidentes e ao cumprimento das normas regulamentadoras vigentes.

Considerando a elevada dependência do setor em relação à mão de obra terceirizada e à fragmentação da cadeia de suprimentos, existe o risco de que empresas contratadas não observem integralmente os padrões exigidos de saúde, segurança e condições dignas de trabalho. Em especial, prestadores de menor porte podem não adotar controles adequados, expondo trabalhadores a situações incompatíveis com os princípios legais e éticos de proteção à integridade física e moral, o que pode incluir jornadas exaustivas, alojamentos inadequados e descumprimento de normas trabalhistas.

Assim, podem ocorrer falhas na identificação de condutas irregulares de fornecedores ou omissões na fiscalização durante a execução dos serviços. A materialização desses riscos pode gerar impactos reputacionais, autuações por órgãos fiscalizadores, paralisações de obras, passivos trabalhistas e aumento de custos operacionais.

Assim, podem ocorrer falhas na identificação de condutas irregulares de fornecedores ou omissões na fiscalização durante a execução dos serviços. A materialização desses riscos pode expor a Companhia a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

(k) às questões ambientais

A Companhia está sujeita à extensa regulamentação ambiental e caso ela ou suas controladas não observem a regulamentação aplicável ou fiquem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, os seus negócios poderão ser prejudicados.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente

a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, elas poderão ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação e/ou construção de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais. Para mais informações, vide item 4.4 deste Formulário de Referência.

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais adicionais.

As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietária ou de operadora das propriedades, poderá ser responsabilizada pela remediação e monitoramento de áreas contaminadas, incluindo a remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, respondendo por todos os custos envolvidos. A Companhia, ao adquirir uma propriedade ou ao fazer uso de um imóvel que apresenta passivo ambiental assume automaticamente a responsabilidade pela reparação do dano, por se tratar de obrigação *propter rem*.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa, que poderão incidir cumulativamente.

No que se refere à responsabilidade administrativa, dentre as penalidades aplicáveis às infrações administrativas destacam-se as seguintes: advertência; imposição de multas; suspensão parcial ou total das atividades; e/ou restrição de direitos.

Na esfera cível, tanto as atividades desenvolvidas pela Companhia como a contratação de terceiros para proceder qualquer serviço em seus empreendimentos não nos isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais, sem qualquer limitação temporal ou financeira.

Na seara penal, a Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 ("**Lei de Crimes Ambientais**") elege como responsáveis pelas condutas caracterizadas como criminosas todos aqueles que, de alguma forma, concorrem para sua prática, sendo cada qual penalizado na extensão de sua culpabilidade. Prevê, ainda, a responsabilidade da pessoa jurídica, a qual resta caracterizada se a infração for cometida: (i) por decisão de seu representante legal ou contratual; ou (ii) pelo órgão colegiado no interesse ou benefício da pessoa jurídica que representa.

A responsabilidade da pessoa jurídica não exclui a das pessoas físicas, autoras, coautoras ou partícipes, tais como gerentes, diretores, acionistas e outros que tenham participado de tais decisões ou tenham se omitido, quando deveriam impedir os resultados delas advindos. Em relação às pessoas jurídicas, a Lei de Crimes Ambientais prevê penalidades como: (i) multa; (ii) restritivas de direitos; e/ou (iii) prestação de serviços à comunidade.

Em situações em que a Companhia é parte em inquéritos civis ou Ações Civis Públicas (ACPs), poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos Ambientais (TCA) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas e sujeita a penalidades, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de multas e execução do título perante o Poder Judiciário. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e eventuais contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados, poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Companhia, sua imagem, sua reputação, seus resultados operacionais e sua atual situação financeira.

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

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

(I) às questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Devido ao papel relevante do setor da construção civil e da incorporação imobiliária, a Companhia está suscetível a regulações relacionadas à mitigação das mudanças climáticas e ao cumprimento de compromissos climáticos nacionais e internacionais.

O Brasil, assim como outros países, aderiu ao Acordo de Paris em 2015, um tratado internacional que visa a promoção de ações para alcançar a neutralidade climática e a redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE).

Em 2023 foi publicado o Decreto Federal nº 11.550, de 5 de junho de 2023, que instituiu o Comitê Interministerial sobre Mudança do Clima (CIM), com a finalidade de acompanhar a implementação de ações e políticas públicas relacionadas à Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC) — incluindo a coordenação e o monitoramento de planos setoriais de mitigação e adaptação às mudanças climáticas e de instrumentos que possam afetar atividades econômicas que emitem GEE. O Decreto nº 11.550 substituiu a estrutura anterior prevista no Decreto nº 11.075, concentrando a governança climática no âmbito do CIM e estabelecendo diretrizes para compatibilizar políticas públicas com os compromissos climáticos internacionais do Brasil, inclusive no que tange à implementação de planos setoriais de redução de emissões.

Caso planos setoriais específicos com metas e requisitos de redução de emissões de GEE sejam implementados pelo Governo Federal ou por entes federativos, a Companhia poderá ser afetada e poderá estar sujeita a custos adicionais, exigências de reporte e monitoramento, eventuais adequações tecnológicas, restrições operacionais e outras obrigações legais ou regulamentares que poderão impactar sua operação e sua capacidade de desenvolver projetos ou a competitividade de seus empreendimentos.

Os impactos relacionados a mudanças climáticas, podem gerar riscos físicos, de transição, entre outros.

As mudanças climáticas geram riscos e oportunidades financeiras que podem ser relacionados a riscos físicos e de transição. Os riscos físicos se relacionam aos que podem trazer prejuízos e/ou danos mais agudos na operação da Companhia.

Os padrões globais de precipitação vêm tendo mudanças constantes com o passar do tempo, e o Brasil apresenta variações que geram danos anualmente, sejam por grandes alagamentos ou fortes períodos de secas em algumas regiões. Estas mudanças produzem forte impacto em toda a cadeia de suprimentos e logística, afetando a distribuição dos nossos fornecedores produção interna devido a interrupção ou atraso das operações.

Adicionalmente, a forte dependência das hidrelétricas como principal matriz energética no Brasil sofre forte influência dos períodos de escassez de chuvas, abaixando os níveis dos reservatórios das usinas. Tal fenômeno é acompanhado de aumento das tarifas por parte das concessionárias autorizado pelo governo federal como medida para incentivar redução de consumo da energia elétrica impactando diretamente em aumento de custos operacionais com energia. Além disso pode haver aumento de custo e redução de receitas devido a impactos negativos sobre colaboradores, clientes e fornecedores.

A Companhia pode ser afetada devido a influência, também, de riscos de transição, que são aqueles relacionados a exigências de mitigação e adaptação da operação para uma economia de baixa emissão de carbono. Estes riscos impactam a imagem, reputação e conformidade da Companhia. Alguns dos impactos relacionados aos riscos de transição, são:

- Escassez de insumos e matérias-primas gerando restrições, interrupções da produção e aumento de custos;
- Precipitação em excesso pode atrapalhar a execução do cronograma de obras;
- Investimentos em tecnologias construtivas mais sustentáveis, mudanças ou adaptações em toda cadeia produtiva e aumento de custos com a cadeia de suprimentos pelo mesmo fator; e
- Novas regulamentações devido à emissão de carbono, podendo impactar em aumento de custos por empreendimento.

As instituições financeiras têm criado linhas de crédito verde como forma de incentivar as empresas em medidas para aumento da eficiência energética e hídrica, consumo consciente de recursos naturais e adequação as mudanças climáticas. O esforço para obter linhas de crédito verde ou a sua não obtenção podem impactar os negócios e a imagem da Companhia.

No Brasil já existem instituições financeiras que oferecem linhas de crédito mais atrativas para financiamento a produção de empreendimentos imobiliários comprometidos com a proteção contra riscos ambientais e sociais e projetos relevantes para o clima. Para atestar que o crédito será utilizado em empreendimentos com responsabilidade ambiental, as instituições financeiras condicionam a liberação do crédito ao credenciamento de certificações sustentáveis disponíveis no mercado. As certificações conferem credibilidade as empresas, além de assegurar que os empreendimentos foram desenvolvidos e construídos nos mais altos padrões de sustentabilidade, com maior desempenho ambiental e social. Por ser uma iniciativa ainda em desenvolvimento, há uma diversidade de certificações no mercado e isso implica em níveis de exigências que para serem atendidas podem aumentar o custo de construção e diminuir a rentabilidade.

A obtenção de linhas de crédito verde depende do cumprimento de requisitos específicos relacionados à eficiência energética e hídrica, consumo consciente de recursos naturais, mitigação de riscos ambientais e sociais e certificações de sustentabilidade dos empreendimentos. Como essas certificações são diversas e ainda em desenvolvimento no

mercado, os critérios exigidos pelas instituições financeiras podem implicar custos adicionais de construção, maiores investimentos em processos e insumos, e complexidade operacional, impactando diretamente a rentabilidade dos projetos e os resultados financeiros da Companhia. Além disso, a não obtenção ou atraso na liberação desses créditos pode comprometer o fluxo de caixa destinado aos empreendimentos e restringir a capacidade de investimento da Companhia, afetando adversamente seu crescimento e desempenho financeiro.

(m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Ademais, descrevemos a seguir os principais riscos macroeconômicos que deverão ser considerados para investimento no mercado brasileiro:

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar efeito adverso relevante nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes do Governo Federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Companhia não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Companhia, a situação econômico- financeira e os resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Companhia; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) instabilidade social e política; e (xiv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Dessa maneira, essas incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente as atividades, condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Companhia e o preço de negociação de suas ações.

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

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações da Companhia.

Além disso, a negociação das ações da Companhia pode ser impactada por baixa liquidez, alta concentração de investidores e menor profundidade do mercado, condições comuns no mercado brasileiro de valores mobiliários em comparação com mercados internacionais de maior porte. Tais fatores podem resultar em flutuações mais acentuadas no preço das ações, dificuldades para venda em volume relevante e execução de operações no momento desejado, podendo afetar negativamente o valor de mercado e a negociação das ações da Companhia.

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

De acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira 2024, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2025, as quatro maiores instituições financeiras do Brasil –Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú – concentram 92,6% das operações de crédito no país no segmento bancário, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços.

Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. Neste caso, o custo de captação da Companhia ou de seus clientes pode aumentar, reduzindo a margem da Companhia e o poder aquisitivo de seus clientes.

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

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Atualmente a classificação de crédito do Brasil concedida pela Standard & Poor's, Moody's e Fitché de BB, Ba1 e BB respectivamente, classificações que mantem o país avaliado abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de *rating*. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações da Companhia. Tal cenário pode se intensificar a depender das políticas a serem adotadas pelo novo Governo Federal a partir deste ano, o que poderá afetar adversamente o preço das ações da Companhia.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o valor de mercado de suas ações.

Historicamente, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. O Brasil adota um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros interna, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados da Companhia, por conta da retração no consumo e do aumento dos seus custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à

deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e as perspectivas da Companhia poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro. Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. A Companhia não pode prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro. Também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, qualquer dificuldade do Governo Federal em conseguir maioria no Congresso Nacional pode resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação, pelo governo atual, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Companhia. Adicionalmente, as eleições presidenciais previstas para 2026 podem intensificar a instabilidade política e econômica no país, gerando volatilidade adicional nos mercados e incertezas relevantes para os investidores.

Por fim, eventos externos políticos e econômicos, como guerras, instabilidades sociais e cenários de pandemias afetam os mercados globais, mercado de crédito e influenciam diretamente o preço do câmbio, dos insumos e combustíveis, afetando a cadeia de suprimentos, aumento da taxa de juros, podendo impactar diretamente nos resultados financeiros da Companhia e no apetite de consumo dos clientes.

Eventuais declarações da Organização Mundial da Saúde (OMS) quanto a surtos ou potenciais surtos de doenças, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual impactará os nossos negócios são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em efeitos adversos relevantes, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, capacidade de continuar operando os nossos negócios

Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo coronavírus (COVID 19), zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram. Não podemos garantir que eventuais outros surtos regionais ou globais, caso aconteçam, não causarão um impacto negativo em nossos negócios.

Novas cepas de qualquer tipo de doença, podem causar efeitos aos nossos negócios, tais como redução da atividade econômica e restrição de mobilidade que podem impactar adversamente o potencial de consumo da população e a necessidade de redução da atividade produtiva, respectivamente. Ainda, eventual paralização das atividades da Companhia ou a contaminação de colaboradores poderá causar impactos nos nossos resultados financeiros e operacionais e de nossas controladas.

Caso surjam novas cepas de qualquer tipo de doença, é possível que tenhamos despesas adicionais relacionadas a (i) substituição temporária de colaboradores afastados em razão da doença, incluindo a contratação de mão de obra terceirizada, e (ii) medidas e equipamentos de segurança contra pandemia.

4.2 – Descrição dos 5 principais fatores de risco

A Companhia considera que os 5 principais fatores de riscos ao qual está exposta segue na ordem a seguir:

- O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar efeito adverso relevante nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.
- O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.
- O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito.
- Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção dos empreendimentos imobiliários da Companhia e de terceiros para os quais a Companhia tenha sido contratada, poderão prejudicar a sua reputação, condição financeira e seus negócios.
- A não obtenção, o atraso na obtenção ou o cancelamento de licenças ou alvarás podem impactar os negócios da Companhia.

4.3 - Descrição dos principais riscos de mercado

As atividades da Companhia a expõem aos seguintes riscos financeiros: (i) risco de taxa de juros; e (ii) risco de liquidez, conforme abaixo descritos.

Riscos de Taxas de Juros

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros considerando-os à exposição da variação de indexadores de ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2025. Posteriormente, a Companhia projetou o efeito estimado da variação dos saldos no resultado e no patrimônio líquido adotando as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, poderia gerar resultados adversos para a Companhia, considerando a variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 e a taxa efetiva verificada no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 multiplicada pelo saldo do ativo ou passivo financeiro em aberto no período (Cenário I); e
- Definição de dois cenários adicionais com alterações na taxa estimada de 2025 em 25% sobre um cenário possível e 50% sobre um cenário remoto (Cenário II e Cenário III, respectivamente).

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados incluindo os saldos dos ativos classificados como mantidos para venda e passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda, em 30 de setembro de 2025.

Instrumento financeiro / Indicadores	Ativo / Passivo	Risco (em milhares de reais)	Taxa efetiva do exercício	Taxa anual estimada	Variação - %	Efeito estimado no resultado (em milhares de reais)	Efeito estimado no PL (em milhares de reais)
Cenário provável							
Debêntures IPCA	Passivo	176.633	5,64%	4,81% ⁽¹⁾	-0,83%	1.457	1.457
Financiamentos em CDI	Passivo	575.008	14,20%	15,00% ⁽¹⁾	0,80%	(4.610)	(4.610)
Financiamentos em TR	Passivo	77.319	1,68%	1,68% ⁽¹⁾	0,00%	-	-
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	542.446	14,20%	15,00% ⁽¹⁾	0,80%	4.349	4.349
Cenário II (variação 25%)							
Debêntures IPCA	Passivo	176.633	5,64%	6,01%	0,38%	(667)	(667)
Financiamentos em CDI	Passivo	575.008	14,20%	18,75%	4,55%	(26.172)	(26.172)
Financiamentos em TR	Passivo	77.319	1,68%	2,09%	0,42%	(324)	(324)

Aplicações financeiras em CDI	Ativo	542.446	14,20%	18,75%	4,55%	24.690	24.690
Cenário III (variação 50%)							
Debêntures IPCA	Passivo	176.633	5,64%	7,22%	1,58%	(2.791)	(2.791)
Financiamentos em CDI	Passivo	575.008	14,20%	22,50%	8,30%	(47.735)	(47.735)
Financiamentos em TR	Passivo	77.319	1,68%	2,51%	0,84%	(648)	648)
Aplicações financeiras em CDI	Ativo	542.446	14,20%	22,50%	8,30%	45.032	45.032

⁽¹⁾ Dados obtidos no site do Banco Central.

Riscos de Liquidez

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontadas obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Consolidado		
	30/09/2025	
	(em milhares de reais)	
Ano	Financiamentos, debêntures e notas comerciais	Obrigações por compra de imóveis
Até 01 ano	34.797	211.501
De 01 e 02 anos	252.914	137.627
Acima de 02 anos	521.168	151.294
Total	808.879	500.422

4.4 - Processos não sigilosos relevantes

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis e ambientais.

O valor da contingência de cada processo pode não corresponder ao valor provisionado, tendo em vista a metodologia de definição de provisionamento utilizada. Para o contingenciamento, o prognóstico dos processos é classificado em 'provável', 'possível' ou 'remota', conforme a estimativa de perda de cada demanda. Essa classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial e dos argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. A provisão é feita apenas para os processos classificados como de perda provável.

Seguem abaixo os valores referentes aos processos cíveis, trabalhistas e tributários que representam chance de perda provável e possível em 30 de setembro de 2025:

Chance de Perda	Provável	Possível
Cível	R\$ 14.308.586,94	R\$ 93.563.062,36
Trabalhista	R\$ 860.967,69	R\$ 9.006.736,34
Tributário	R\$ 343.507,01	R\$ 7.520.414,87
Total	R\$ 15.513.061,64	R\$ 110.090.213,57

Estão descritos a seguir os processos mais relevantes, conforme sua natureza, em 30 de setembro de 2025.

Contingências Cíveis

Dentre os processos de natureza cível e outros individualmente relevantes para a Companhia, em 30 de setembro de 2025, destacam-se em razão do valor e/ou de seu objeto os seguintes:

Ação Monitória nº 1036316-88.2020.8.26.0100	
a. Juízo	20ª Vara Cível de São Paulo
b. Instância	2ª instância
c. Data de instauração	04/05/2020
d. Partes no processo	Polo Ativo: Conext Partners Assessoria Financeira e Participações LTDA. Polo Passivo: Moura Dubeux Engenharia S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa: R\$ 5.809.310,68. Valor do prognóstico: R\$ 9.000.000,00 (valores atualizados até 30 de setembro de 2025)
f. Principais fatos	Objeto: Trata-se de Ação Monitória, movida pela Conext visando a cobrança de valores em função do serviço de assessoria prestado no âmbito do IPO, denominada "comissão de sucesso" de 0,5% do valor arrecadado. Nesse contexto, atribuiu como valor devido a importância de R\$ 5.809.310,68 para pagamento pela Moura Dubeux. Andamentos: 05.06.2020, foram opostos embargos à monitoria alegando, em resumo, que o sucesso do IPO não foi atribuído à CONEXT, e sim de outras empresas que foram contratadas para suprir as lacunas deixadas pela CONEXT, além do não preenchimento dos requisitos para o ajuizamento da referida ação monitoria; 14.07.2020, pela CONEXT, houve impugnação aos embargos à monitoria opostos, defendendo a sua participação no êxito para obtenção do IPO, bem como sustentando o cabimento da ação monitoria

	<p>manejada; 20.07.2020, despacho intimando as partes para indicarem provas a produzir; 24.09.2020, despacho saneando o feito, e deferindo a prova oral requerida pela MD; 27.10.2020, audiência de instrução realizada com a oitiva das testemunhas arroladas; 05.11.2020, sentença de procedência à ação monitória, determinando à MD ao pagamento do valor de R\$ 5.809.310,68, acrescido de honorários em 10%; 01.12.2020, apelação apresentada pela MD; 20.10.2021, acórdão negou provimento ao recurso de apelação manejado pela MD; 16.11.2021, acórdão negou provimento aos embargos de declaração opostos pela MD; 21.01.2022, Recurso Especial interposto pela MD; 10.02.2022, despacho rejeitando o efeito suspensivo ao Recurso Especial; 12.05.2022, despacho determinando a devolução do recurso para a câmara que julgou a apelação, para reapreciar a questão apresentada em relação aos juros de mora; 30.05.2022, novo acórdão publicado para reapreciar a matéria determinando a prevalência da taxa Selic; 04.10.2022, apresentado Agravo em Recurso Especial pela MD; 01.11.2023, apresentado acordo nos autos do cumprimento provisório de sentença oferecido pela Conext,, no valor total de R\$ 9.000.000,00; 16.11.2023, acordo homologado; 23.11.2023 decisão no STJ julgando o Agravo em Recurso Especial prejudicado, face a perda do objeto pelo superveniente acordo firmado.11.12.2024, ato ordinatório determinando ao pagamento de custas finais no percentual de 1% sobre o valor da dívida; 03.02.2025, manifestação da MD informando da inexistência do recolhimento de custas finais, considerando o acordo ter sido realizado antes de qualquer ato executório; 10.05.2025, decisão determinando o pagamento da taxa judiciária, no importe de 1% do valor da satisfação; 22.05.2025, interposto agravo de instrumento da r. Decisão; 22.05.2025, despacho não conferindo efeito suspensivo ao agravo. Cumpre destacar que o processo já foi objeto de acordo judicial e houve o pagamento integral do valor acordado.</p>
g. resumo das decisões de mérito proferidas	<p>05.11.2020, sentença de procedência à ação monitória, determinando à MD ao pagamento do valor de R\$ 5.809.310,68, acrescido de honorários em 10%; 20.10.2021, acórdão negou provimento ao recurso de apelação manejado pela MD; 16.11.2021, acórdão negou provimento aos embargos de declaração opostos pela MD; 23.11.2023 decisão no STJ julgando o Agravo em Recurso Especial prejudicado, face a perda do objeto pelo superveniente acordo firmado; 10.05.2025, decisão determinando o pagamento da taxa judiciária, no importe de 1% do valor da satisfação;</p>
h. estágio do processo	<p>Processo aguardando julgamento do recurso em face da decisão que determinou o pagamento da taxa judiciária (custas finais).</p>
i. Chance de perda	<p>Remoto</p>
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	<p>O processo foi relevante em função do seu elevado valor, pois se discutia a aplicação de cláusula contratual que determinava o pagamento do valor de 0,5% sobre o montante total de recursos arrecadados pelo IPO da MD, totalizando, historicamente, R\$ 5.809.310,68.</p>
k. Impacto em caso de perda do processo	<p>Financeiro. O processo foi encerrado por acordo, porém, culminou no pagamento de R\$ 9.000.000,00 (R\$ 8.000.000,00 à Conext e R\$ 1.000.000,00 aos advogados da Conext).</p>

Execução nº 0158861-83.2016.8.06.0001 / 0110652-49.2017.8.06.0001 (Embargos)	
a. Juízo	13ª Vara Cível - Fortaleza – CE
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	08/08/2016
d. Partes no processo	Polo Ativo: Paroma Construções e Empreendimentos LTDA. Polo Passivo: MD CE José Borba Construções LTDA.

e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa: R\$ 5.802.244,98. Valor do prognóstico: R\$ 8.975.783,42 (valores atualizados até 30 de setembro de 2025)
f. Principais fatos	<p>Objeto: Trata-se de Ação de Execução, onde a exequente firmou com os executados, dois instrumentos públicos, na qual a MD tinha obrigação de entregar sete unidades imobiliárias de empreendimento futuro, no caso de impossibilidade de entrega das unidades prometidas, esta obrigação seria substituída por uma indenização no valor de R\$ 4.627.975,00, devidamente corrigida. Trata-se de permuta de terreno na qual o mesmo foi devolvido ao permutante. Em suma, houve a desistência da incorporação e o imóvel foi devolvido.</p> <p>Andamentos: Após o protocolo da inicial, houve despacho do juiz em 16.08.2016 citando a empresa coligada da MD (executada) para efetuar o pagamento da dívida em 03 dias. Neste período a executada nomeou bens à penhora em 25.01.2017; petição da executada requerendo a suspensão do processo em 02.02.2017, face a alegação de falta de representação da exequente; despacho manda o exequente se manifestar sobre a nomeação dos bens à penhora em 07.03.2017; petição do exequente em 27.03.2017 rejeita o bem oferecido para executada; petição noticiando protocolo de agravo e esclarecido que o agravo foi protocolado na ação de execução; despacho/decisão em 11.09.2017 negou seguimento ao agravo interposto pela executada nos autos da ação de execução; certificado o trânsito em julgado do processo de agravo de instrumento em 10.10.2017; Em setembro de 2017, os embargos à execução foram julgados procedentes, declarando a extinção do processo executivo pelo indeferimento da inicial. Em agosto de 2019, o juiz da execução (1 grau) determina que se aguarde o julgamento de recurso de apelação protocolado em sede da ação de embargos à execução (nº 0110652- 49.2017.8.06.0001). Sem julgamento do recurso. Autos ainda não retornados à primeira instância. Desde 31.05.2022, a execução se mantém suspensa, para aguardar o resultado dos embargos à execução.</p>
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 20/02/2017 foram opostos embargos à execução em face da presente ação executiva, em grau de recurso, haja vista que foi julgada procedente, declarando a extinção do processo executivo pelo indeferimento da inicial. Em 29/08/2017, foi proferida sentença julgando procedentes os embargos à execução e revogando a tutela provisória cautelar, consistente no efeito suspensivo dado à ação de execução através da garantia do juízo por meio de nomeação de bem à penhora. No mesmo feito, a exequente foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários de sucumbência. 27.08.2022 – Decisão monocrática negando provimento à apelação da Paroma; 27.06.2025 – Decisão colegiada (agravo interno) sustentando a negativa de provimento à apelação da Paroma; 03.09.2025 – Decisões da Vice-Presidência negando seguimento aos Recursos Especiais (MD e Paroma e Extraordinário (Paroma) interpostos.
h. estágio do processo	Processo suspenso ou sobrestado por decisão judicial
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Trata-se de permuta de terreno na qual o mesmo foi devolvido ao permutante. A exequente firmou dois instrumentos públicos, na qual a MD tinha obrigação de entregar sete unidades imobiliárias de empreendimento futuro. No caso de impossibilidade de entrega das unidades prometidas, esta obrigação seria substituída por uma indenização no valor de R\$ 4.627.975,00, devidamente corrigida. O processo é considerado relevante em razão do impacto financeiro
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro. Pagamento da dívida no valor atualizado de R\$ 8.975.783,42 acrescidos de honorários advocatícios de 10% a 20%, e suas correções.

Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0185569-68.2019.8.06.0001	
a. Juízo	20ª Vara de Relações de Consumo de Fortaleza – TJCE
b. Instância	Tribunais Superiores
c. Data de instauração	24/10/2019
d. Partes no processo	Polo Ativo: Veredas Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda Polo Passivo: SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa: R\$ 5.011.979,88. Valor do prognóstico: R\$ 7.095.504,92 (valores atualizados até 30 de setembro de 2025)
f. Principais fatos	<p>Objeto: Execução de título executivo extrajudicial promovida pela Veredas em face dos Executados em decorrência do suposto inadimplemento de cláusulas penais relativas ao prazo de conclusão da obra (revalidação da matrícula e retificação da incorporação; emissão dos habite-se).</p> <p>Andamentos: Processo concluso para decisão interlocutória acerca da admissão da garantia oferecida e a atribuição de efeito suspensivo aos Embargos à Execução (0240143-07.2020.8.06.0001). Declarada incompetência do juízo para processar e julgar o feito, determinando a remessa dos autos ao Setor de Distribuição deste Fórum, para a redistribuição da ação a uma das varas comuns ordinárias. Oposto Embargos de Declaração pelo autor e Contrarrazões pelo Réu. Concluso para Despacho em 24/02/2021. 16/01/2021 - Embargos de Declaração Cível. 16/02/2023 – Embargos de Declaração Não- acolhidos. 22/03/2023 – Ambas as partes apresentaram recurso de Apelação.</p> <p>28/04/2023 – Recurso de apelação distribuído à 2ª Câmara Direito Privado e pendente de julgamento; 27.09.2023 – Recursos de apelação das partes conhecidos e não providos;</p> <p>25/11/2024 – Interposto Recurso Especial e Extraordinário pela Veredas. 30/04/2025 – Negado seguimento aos recursos interpostos pela Veredas.</p>
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 17 de dezembro de 2020 foi extinto o processo por ausência de pressupostos processuais; Em 27 de setembro de 2023, foi proferido acórdão mantendo a sentença extintiva;
h. estágio do processo	Aguardando julgamento definitivo dos Recursos Especial e Extraordinário interpostos pela Veredas
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Execução de título executivo extrajudicial promovida pela Veredas em face dos Executados em decorrência do suposto inadimplemento de cláusulas penais relativas ao prazo de conclusão da obra (revalidação da matrícula e retificação da incorporação; emissão dos habite-se). O processo é considerado relevante em razão de seu impacto financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro. Em sendo julgada completamente procedente a demanda, teríamos que realizar o pagamento das cláusulas penais pelos prazos supostamente descumpridos.

Ação Ordinária nº 1086281-33.2021.4.01.3300	
a. Juízo	14ª Vara Federal de Salvador/BA
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	11/11/2021
d. Partes no processo	Polo Ativo: Ministério Público Federal

	Polo Passivo: MD BA ONDINA CONSTRUÇÕES S/A; União e Município de Salvador
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa: R\$ 5.000.000,00. Valor do prognóstico: R\$ 6.085.000,00 (valores atualizados até 30 de setembro de 2025)
f. Principais fatos	<p>Objeto: Preservação do meio ambiente e de outros aspectos urbanísticos. Pedido de obrigação de fazer consubstanciada na adequação da construção do empreendimento CONDOMÍNIO UNDAE RESIDENCE. Questionamentos quanto ao processo de licenciamento pelo Município, e sobre a interpretação das normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e da Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Salvador, no qual o MPF questionou o plano diretor e, conseqüentemente, a licença que autorizou a construção na altura do empreendimento e suposto sombreamento de área de praia.</p> <p>Andamento: Liminar proferida negando o pedido formulado pela MPF, determinando a juntada de documentos complementares em 27/11/2021; Contestações apresentadas pela MD BA, Município e União, em 24/01/2022, 14/02/2022 e 16/02/2022 respectivamente; Agravo de instrumento interposto em 25/03/2022; Despacho mantendo as decisões anteriores e intimando as partes para produção de provas em 03/05/2023; 08/04/2024, petição da MD BA informando da celebração de TAC com o MPBA em relação ao mesmo empreendimento e a conclusão da obra com o “habite-se” expedido. 01/08/2024, declarada a suspeição da juíza; Petição do MPF impugnando o pedido de extinção da ACP e pedindo a continuidade do feito, em 07/05/2025; Petição da União e do Município de Salvador, informando da regularização do empreendimento, concordando com a MD e requerendo a extinção da ACP, em 12/05/2025 e 20/05/2025, respectivamente. Processo concluso para decisão desde 26/08/2025.</p>
g. resumo das decisões de mérito proferidas	O processo ainda está em fase de conhecimento.
h. estágio do processo	Autos conclusos para despacho sobre o pedido de extinção do processo após manifestação das partes.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	A parte autora é o Ministério Público Federal, visando identificar supostas irregularidades em empreendimento, cujo valor atribuído à causa é R\$ 5.000.000,00. O processo em questão é considerado relevante em razão do risco financeiro, reputacional e operacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro e Reputacional. O prejuízo financeiro possível considerando o elevado atribuído ao valor da causa, de modo que os encargos de eventual sucumbência terão como base esse valor atualizado. Sobre a reputação, existe a possibilidade de afetação em virtude da própria natureza da ação civil pública, cujo interesse é responsabilizar supostos prejuízos à coletividade.

Contingências Trabalhistas

Dentre os processos de natureza trabalhista e outros individualmente relevantes para a Companhia, em 30 de setembro de 2025, destacam-se em razão do valor e/ou de seu objeto os seguintes:

Auto de Infração nº 228821860	
a. Juízo	Processo Administrativo
b. Instância	Superintendência Regional do Trabalho do Estado de Pernambuco

c. Data de instauração	Início: 16/12/2024 Nº Proc.:14152202186202496
d. Partes no processo	Autuado: Moura Dubeux Engenharia S/A e outros; Autuante: Ministério do Trabalho e Emprego Secretaria de Inspeção do Trabalho
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa e valor do prognóstico (atualizado em 30 de setembro e 2025): R\$ 13.215.533,86 (valores correspondentes ao período da autuação)
f. Principais fatos	<p>Objeto: O auto de infração derivou de operação conduzida pelo Ministério do Trabalho e Ministério Público do Trabalho, em obras localizadas no litoral sul de Pernambuco, referente às condições de trabalho e alojamentos da região. Inicialmente a operação foi conduzida contra os Condomínios Obra, que foram notificados para apresentar uma série de documentos, mas, no decorrer das apurações, o MPT-PE mudou o entendimento e autuou somente a Companhia. As autuações basearam-se em interpretações por parte da fiscalização, que considerou como “alojamentos” imóveis alugados voluntariamente e por iniciativa de 16 trabalhadores, ou seja, a casa dos trabalhadores, portanto, fora dos canteiros de obra, sem qualquer ingerência dos Condomínios Obra ou da Companhia. Ainda nesta operação, o Ministério do Trabalho e Emprego de Pernambuco – MTE-PE lavrou 11 (onze) autos de infração contra a Companhia, cujo objeto é a ausência de vínculo empregatício, visto que, naturalmente, os trabalhadores são empregados dos Condomínios Obra. Autos de infração: n.º 228821860, 228883792, 228883750, 229000509, 228883768, 228821843, 228883784, 228813590, 228814171, 228883776 e 228821851.</p> <p>Esclarece-se, ainda, que a Companhia e os Condomínios Obra não reconheceram (tampouco reconhecem) a legalidade da atuação fiscalizatória, que tratou moradias particulares como alojamentos previstos na legislação laboral. Adicionalmente, a Companhia informa que os referidos trabalhadores não foram colocados em situação que pudesse mantê-los sob condições contrárias às disposições de proteção do trabalho, quer seja submetido a regime de trabalho forçado, quer seja reduzido à condição análoga à de escravo. Mesmo discordando desse entendimento e fazendo as devidas ressalvas, com o intuito de evitar futuros questionamentos e autuações, os Condomínios Obras firmaram TAC – Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público do Trabalho de Pernambuco – MPT-PE no sentido de fornecer alojamento para todos os empregados de fora da localidade da obra, que espontaneamente desejarem, com o cumprimento de todas as normas que regem o tema. A Companhia não é parte do TAC.</p> <p>No âmbito do auto de infração nº 22.900.050-9, o MTE-PE ampliou o escopo da apuração para a Companhia. No âmbito deste auto de infração o MTE-PE adotou o entendimento de que a Companhia “é a real empregadora dos trabalhadores das obras construídas por meio do contrato de prestação de serviços de administração de obras” com “os condomínios de construção”.</p> <p>Em razão desse entendimento, a Companhia contesta formalmente as referidas acusações por meio de ação declaratória sob o nº 0000827-90.2024.5.06.0191, ação anulatória sob o n.º 0001398-09.2025.5.06.0003 e mandado de segurança sob o n.º 0003264-61.2025.5.06.0000, buscando a invalidação dos procedimentos administrativos que deram origem às acusações. Não obstante as medidas adotadas, não é possível assegurar que as defesas apresentadas serão suficientes para eliminar integralmente os riscos envolvidos ou afastar novos questionamentos por parte das autoridades competentes.</p>
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Andamentos: Em 30/05/2025, o referido auto de infração foi julgado procedente na esfera administrativa, porém, a Companhia ingressou com ações judiciais contestando formalmente as referidas acusações.
h. estágio do processo	Julgado administrativamente e em discursão judicial

i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	É considerado relevante em razão do valor envolvido e de seus potenciais impactos reputacionais, que podem afetar adversamente os negócios da Companhia, sua imagem, sua situação financeira e seus resultados operacionais. A exposição a esse tipo de demanda pode comprometer a confiança de investidores, parceiros comerciais e clientes, podendo resultar em perda de valor de mercado e em restrições ao acesso a fontes de financiamento.
k. Impacto em caso de perda do processo	Em caso de eventual perda, a Companhia poderá estar sujeita à aplicação de multas, ao pagamento de indenizações, à imposição de restrições operacionais e à inclusão em listas restritivas, bem como à aplicação de sanções administrativas e criminais. Ademais, tal cenário poderá ensejar o vencimento antecipado e/ou a rescisão de contratos com clientes, fornecedores e instituições financeiras, em decorrência de cláusulas de compliance e de responsabilidade socioambiental.

Contingências Tributárias

Dentre os processos de natureza tributária e outros individualmente relevantes para a Companhia, em 30 de setembro de 2025, destacam-se em razão do valor e/ou de seu objeto os seguintes:

Processo Administrativo nº 10480.723.391/2012-84	
a. Juízo	Processo Administrativo
b. Instância	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais
c. Data de instauração	Início: 23/03/2012 Apresentação Recurso: 02/08/2016
d. Partes no processo	Polo Ativo: Moura Dubeux Engenharia S/A Polo Passivo: Receita Federal
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa: R\$ 4.500.000,00. Valor do prognóstico: R\$ 10.161.129,86 (valores atualizados até 30 de setembro de 2025)
f. Principais fatos	Objeto: Após fiscalização, negativa da Impugnação de 03 autos de infração referente a apresentação de documentos previdenciários no MANAD, dentre eles a ausência de entrega do bloco de informações "K200 – Contabilização da Folha de Pagamento"; Andamentos: Em 23/06/2016, foi proferido acórdão julgando procedente o auto de infração. A MDE apresentou Recurso Voluntário em 02/08/2016. O processo foi recebido no CARF. Em 10/08/2021, aguardando julgamento do recurso voluntário no CARF. Os autos seguem aguardando sorteio para o Relator.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 23/06/2016, foi proferido acórdão julgando procedente a o auto de infração.
h. estágio do processo	Aguardando julgamento do recurso voluntário no CARF
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo trata de 3 autos de infração: Auto de Infração nº 51.019.429-0: lavrado sob o fundamento de que a empresa teria deixado de apresentar o bloco de informações "K200 – Contabilização da Folha de Pagamento". A multa foi aplicada com fulcro no art. 12, I, parágrafo único, da Lei nº 8.218/91, no valor de R\$ 2.308.810,00 o que corresponde a 0,5% do valor da receita bruta da pessoa jurídica no período abrangido pela solicitação.

	<p>Auto de Infração nº 51.019.430-3: lavrado em razão da apresentação de arquivos em meio digital com omissões e incorreções. A multa foi aplicada com fulcro no art. 12, II, parágrafo único, da Lei nº 8.218/91, no valor de R\$ 343.402,48 (trezentos e quarenta e três mil e quatrocentos e dois reais), o que corresponde a 5% sobre o valor das operações omitidas ou informadas incorretamente, limitada a 1% da receita bruta da pessoa jurídica no período de realização das operações omitidas;</p> <p>Auto de Infração nº 51.019.431-1: lavrado para exigência da multa devida em razão da falta de cumprimento do prazo estabelecido para apresentação de arquivos e sistemas em meio digital referente às folhas de pagamento, fundamentada no artigo 11, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 8.218/91. A multa foi aplicada com fulcro no art. 12, III, parágrafo único, da Lei nº 8.218/91, no valor de R\$ 1.847.048,00.</p> <p>O processo é considerado relevante em razão do impacto financeiro.</p>
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro. O risco em caso de perda é o pagamento da multa pelo descumprimento.

Processo Administrativo nº 10480.731551/2013-40	
a. Juízo	Processo Administrativo
b. Instância	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF)
c. Data de instauração	Início: 17/09/2013 Apresentação Recurso: 09/04/2020
d. Partes no processo	Polo Ativo: Receita Federal Polo Passivo: Moura Dubeux Engenharia S/A
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da Causa: R\$ 1.138.837,09. Valor do prognóstico: R\$ 2.271.839,92 (valores atualizados até 30 de setembro de 2025)
f. Principais fatos	Objeto: Auto de Infração pelo não recolhimento do IOF incidente nos Contratos de Mútuo. Andamentos: Em 23/01/2020, foi proferido acórdão julgando procedente o auto de infração. Em 13/05/2020 o processo foi recebido no CARF. Em 10/08/2021, aguardando julgamento do Recurso Voluntário no CARF. Os autos seguem aguardando sorteio para o Relator.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 23/01/2020, foi proferido acórdão julgando procedente o auto de infração.
h. estágio do processo	Aguardando julgamento do Recurso Voluntário no CARF
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo versa acerca de auto de infração formulado em 19/09/2013, atinentes ao Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF) apurado no ano-calendário de 2010, com o crédito tributário total de R\$ 1.138.837,09 composto de principal, multa de ofício de 75% e juros de mora vinculados. O processo em questão é considerado relevante em razão do risco financeiro.
k. Impacto em caso de perda do processo	Financeiro. O risco em caso de perda é o pagamento do auto pelo descumprimento.

4.5 - Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

Não aplicável, tendo em vista que, em 30 de setembro de 2025, nenhum dos processos individualmente relevantes descritos no item 4.4. possuía risco de perda provável. Consequentemente não foi constituída provisão para nenhum de tais processos.

4.6 - Processos sigilosos relevantes

Na data deste Formulário de Referência, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam parte.

4.7 - Outras contingências relevantes

Termo de Ajustamento de Conduta nº 060/10-16

Com o objetivo de assegurar os direitos dos consumidores interessados em adquirir unidades imobiliárias, a Companhia, em 10 de dezembro de 2011, celebrou com o PROCON-PE e Ministério Público do Estado de Pernambuco (“MPPE”) Termo de Ajustamento de Conduta, restando acordado entre as partes signatárias que, a partir daquela data, para Companhia utilizar o modelo de Incorporação (comum), com Construção sob o Regime de Empreitada e o de Incorporação, com Construção por Administração, deverá atender as obrigações e condições legais consignadas no respectivo instrumento.

O TAC, portanto, para assegurar a diferenciação entre os regimes de Incorporação Imobiliária recorrentemente praticados pela Companhia, determina que ela se obrigue a:

- (i) Na Incorporação (comum), com Construção sob o Regime de Empreitada: (a) cessar qualquer comercialização (oferta pública) de unidades sem o registro da Incorporação; (b) regularizar todos os empreendimentos sem o registro da Incorporação; (c) observar outras obrigações (ex. fornecer cópia do TAC para todos os adquirentes etc.).
- (ii) Na Incorporação, com Construção por Administração: (a) que os adquirentes aderissem de imediato à convenção de condomínio do empreendimento; (b) seguir todas as regras do artigo 58 e seguintes da Lei nº 4.591/1964; (c) não realizar oferta pública nesta modalidade de Incorporação; (d) demonstrar, de forma clara, que os adquirentes têm ciência de que o imóvel foi adquirido diretamente do dono original, por eles, sem que jamais tenha havido oferta pública, não havendo nessa hipótese, obrigação da construtora registrar o Memorial de Incorporação dentre outras obrigações gerais inerente a modalidade de execução do empreendimento.

No tocante às condicionantes apresentadas no TAC, cabe destacar que para os empreendimentos contemplados pelo documento, todas foram atendidas integralmente. Quanto às construções pelo regime de incorporação, a Companhia não comercializa ou faz publicidade sem que a incorporação esteja devidamente registrada perante o cartório competente. Quanto às construções pelo regime de condomínio a Companhia envida seus melhores esforços para cumprir com os requisitos estabelecidos na legislação vigente. Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação do TAC, a Companhia está sujeita ao pagamento de multa no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), por descumprimento e, no caso de reincidência no mesmo empreendimento, a multa imposta será cobrada em dobro.

- **Termo de Ajustamento de Conduta nº 067/2019**

Com o objetivo de assegurar os direitos dos consumidores interessados e aderentes ao condomínio, a Companhia, em 16 de outubro de 2019, celebrou com o Ministério Público do Estado da Bahia (“MPBA”) Termo de Ajustamento de Conduta, restando acordado entre as partes signatárias que, no caso da Companhia realize no presente ou futuro, a Construção por Administração (também denominado “a preço de custo”), deverá atender as obrigações e condições legais consignadas no respectivo instrumento.

O TAC, portanto, vem a assegurar que a Companhia se abstenha de negociar unidades de empreendimento imobiliário que será erigido no terreno do antigo Salvador Praia Hotel, sem alvará de construção e registro de incorporação, esclarecer a modalidade de Construção por Administração praticada pela Companhia, e determinar que ela se obrigue a:

- (i) Após prospecção do terreno (título de propriedade, escritura de permuta, e outros) a Companhia prestará apenas serviços preliminares de desenvolvimento de aprovação do projeto junto ao município e coordenação de pessoas interessadas em participar do futuro condomínio de Construção;
- (ii) A Constituição do Condomínio de Construção dependerá de aprovação pela maioria dos condôminos-aderentes, após aprovação, deverá instituir o Condomínio de Edificação, registrando a Convenção de Condomínio do cartório de títulos e documentos;
- (iii) Será definido em Assembleia, a primeiro e as demais quotas da construção, que será fixada após obtenção da certidão de registro do memorial de incorporação;
- (iv) Qualquer modificação de projeto, deverá ser submetido previamente a aprovação do projeto.

Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação do TAC, a Companhia está sujeita ao pagamento de multa no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), por infração. Na data deste Formulário de Referência, o TAC está sendo integralmente cumprido pela Companhia.

- **Termo de Ajustamento de Conduta – Operação Litoral Sul**

Em decorrência da fiscalização no âmbito da “Operação Litoral Sul”, conforme descrita no item 4.4 deste Formulário de Referência, foi celebrado o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) em 4 de setembro de 2024 entre o Ministério Público do Trabalho (MPT) e os Condomínios. O objetivo do TAC é assegurar o cumprimento da legislação trabalhista, reparar danos morais, e garantir melhores condições de trabalho aos empregados, especialmente aqueles alojados fora do município da obra, e se aplica a todos os estabelecimentos e locais de trabalho dos compromissados, direcionado especialmente aos trabalhadores que residem fora do município da obra. Dentre as obrigações a serem cumpridas no âmbito do TAC, destacam-se o aprimoramento e a observância: (i) das condições de alojamento e áreas de vivência; (ii) de questões de saúde, segurança e treinamento; e (iii) dos direitos trabalhistas, além de pagamento de valores, pelos Condomínios, conforme determinados no TAC.

Cumprir destacar que, em que pese a assinatura do TAC, os Condomínios afirmam que, em tempo algum, tal assinatura se configura como confissão ou qualquer reconhecimento de culpa, de dolo, de ação ou omissão a respeito do tema tratado, na sua amplitude. Os Condomínios cumpriram fielmente os termos do TAC, e não houve qualquer fiscalização posterior e nem ingresso de Ação Civil Pública por parte do MPT. Os Condomínios já finalizaram suas obras, entregues ao longo de 2025. Cumprir ressaltar, ainda, que a Companhia não foi incluída no referido TAC.