

1.1 – Histórico do emissor

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“**Companhia**” ou “**Moura Dubeux**”) iniciou suas atividades em 1983, no Recife (PE), fundada pelos irmãos Aluísio, Gustavo e Marcos José Moura Dubeux, jovens engenheiros que idealizaram a construção de um edifício de alto luxo sob regime de Condomínio Fechado e obra a preço de custo. Com o apoio de amigos, concretizaram esse projeto inovador, dando início à trajetória da Companhia.

Constituída formalmente em agosto de 1987, como sociedade por cotas de responsabilidade limitada, a Moura Dubeux transformou-se em sociedade anônima vinte anos depois. Seu primeiro empreendimento, o Morada de Apipucos, foi entregue em 1990, destacando-se pelo alto padrão construtivo e inovações como gerador de energia integral. Ainda nos anos 1990, passou a atuar na orla da praia de Boa Viagem (PE), lançando empreendimentos que obtiveram forte demanda, o que viabilizou a expansão de seus negócios.

Ao longo da década de 1990, diversificou sua atuação geográfica e de produtos, com destaque para o *Clinical Center*, na visão da Companhia, acreditamos ser uns dos maiores empreendimentos comerciais de Pernambuco até então.

Durante os anos 2000, consolidou-se como referência em empreendimentos verticais de alto padrão. Também criou a Vivex, marca desenvolvida para atender aos segmentos econômico e de médio padrão, e passou a investir amplamente na recém-criada linha *Beach Class*, voltada para segunda residência. Em 2007, adotou o modelo de incorporação imobiliária e obteve registro de companhia aberta, categoria "B", junto à CVM.

A partir de 2009, firmou parcerias estratégicas e investiu na modernização da gestão, com a adoção do ERP SAP. Em 2011, lançou o que consideramos o maior projeto imobiliário do Ceará (*Evolution Central Park*) e, em 2014, o empreendimento que acreditamos ser o com maior financiamento da CEF no Nordeste (Aurora Trend).

Em 2019, iniciou o processo de listagem no segmento Novo Mercado da B3, concluído com sucesso em 2020, juntamente à conversão para categoria "A" na CVM. A abertura de capital, sob o código MDNE3, reafirmou o compromisso com as melhores práticas de governança corporativa, transparência e integridade na relação com investidores e clientes.

Recentemente, a Moura Dubeux evoluiu significativamente em sua estrutura comercial. A MD Vendas, sua força própria de vendas, foi responsável por cerca de 40% das vendas brutas entre 2023 a 2025. Foi inaugurada também a MD Store, dedicada à personalização de unidades. A Companhia também expandiu sua atuação consolidando presença em sete estados: Pernambuco, Ceará, Rio Grande do Norte, Alagoas, Bahia, Paraíba e Sergipe.

Em 2022, a Moura Dubeux lançou a marca Mood, voltada ao público de classe média. Além disso, a Companhia investiu em projetos de *retrofit*, que visam revitalizar edificações antigas com soluções modernas e sustentáveis, como o Moinho, em Recife (PE), e o hotel Othon Palace, em Salvador (BA).

No campo social, a Companhia desenvolveu o programa MD Social, voltado à formação de mão de obra qualificada para o setor da construção civil. Desde seu início, em 2023, o programa já capacitou mais de 600 pessoas, sendo aproximadamente 40% mulheres, promovendo inclusão e geração de renda nas comunidades onde atua.

Também em 2023, uma parceria firmada com a *Atlântica Hospitality International*, reforçou a estratégia da Moura Dubeux de ampliar a rentabilidade dos clientes-investidores nos empreendimentos da linha *Beach Class*, com possibilidade de expansão para novos projetos. Tal parceria permite à Companhia participar das receitas de locação, alinhando interesses de longo prazo.

Em 2024, a Moura Dubeux celebrou 41 anos de atuação, totalizando mais de 250 projetos entregues, mais de 25 mil unidades habitacionais e mais de 4 milhões de metros quadrados construídos. Destacando-se pela solidez, desempenho técnico e contribuição ao desenvolvimento urbano e socioeconômico das regiões em que atua, a Moura Dubeux é hoje referência no setor imobiliário nacional, de acordo com pesquisa feita pela Prática Inteligência Imobiliária (2024).

Em 2025, a Companhia totalizou mais de 260 projetos entregues, R\$4,6 bilhões em lançamentos e mais de 4,0 milhões de metros quadrados construídos.

No contexto de sua estratégia de diversificação de atuação nos diferentes segmentos do mercado imobiliário, a Moura Dubeux e a Direcional Engenharia S.A. acordaram avaliar potenciais oportunidades de investimento conjunto em projetos residenciais a serem desenvolvidos nas principais capitais da região Nordeste do Brasil, voltados ao segmento de baixa renda, por meio da subsidiária Ún1ca, inclusive projetos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida, os quais serão analisados individualmente, podendo estar sujeitos à submissão e aprovação pelos órgãos concorrenciais competentes.

1.2 - Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Atuando há mais de 40 anos no setor de incorporação imobiliária e presente em sete estados do Nordeste, a Moura Dubeux é líder de mercado na região, conforme pesquisa feita pela Prática Inteligência Imobiliária (2024), com forte atuação nos segmentos de médio e alto padrão, além de empreendimentos de segunda residência, como hotéis, resorts e flats.

Seu modelo de negócio é verticalizado, abrangendo desde a aquisição de terrenos até a entrega das unidades, incluindo vendas, construção, atendimento e pós-venda. A Companhia atua tanto sob o regime de Incorporação quanto sob o modelo de Condomínio por Administração, sendo remunerada por taxas de consultoria e de administração.

Com foco na eficiência e qualidade, a Moura Dubeux obteve certificações internacionais ISO 9001 (qualidade), ISO 14001 (meio ambiente) e ISO 45001 (saúde e segurança). A força de vendas, composta pela MD Vendas, atua de forma integrada com plataformas digitais, otimizando a experiência do cliente.

A Moura Dubeux atua por meio de três marcas distintas, cada uma voltada para um segmento específico do mercado imobiliário. A marca Moura Dubeux é direcionada ao público de alta renda, com preço médio de venda em torno de R\$15 mil por metro quadrado. Já a *Mood* tem foco na classe média, oferecendo imóveis com valor médio de R\$9 mil por metro quadrado. Por fim, a marca *Única* atende, principalmente, ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), garantindo preços em média de R\$8 mil por metro quadrado.

Por meio dessa estratégia, em 2025, a Moura Dubeux registrou R\$ 4,6 bilhões em lançamentos líquidos e R\$ 3,5 bilhões em vendas líquidas. Já no período de doze meses (LTM) encerrado em 30 de setembro de 2025, a Companhia reportou Receita Líquida LTM de R\$ 2,0 bilhões, Margem Bruta Ajustada LTM de 37% e Margem Líquida LTM de 17%, além de Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio (ROAE) LTM de 21% (Lucro líquido no período de doze meses (LTM) encerrado em 30 de setembro de 2025 dividido pelo patrimônio líquido de 30 de setembro de 2025). Além disso, fruto da geração de caixa, o Conselho de Administração da Companhia, em 29 de dezembro de 2025, aprovou distribuição de um montante total de R\$ 351,6 milhões em dividendos, a serem pagos em 7 parcelas até dezembro de 2028. Para mais informações vide seção 2.5 deste Formulário de Referência.

A Moura Dubeux opera com modelos de negócios distintos, adaptados às características de cada projeto. No modelo tradicional de incorporação imobiliária, a Companhia atua no desenvolvimento e construção de empreendimentos, com suporte de instituições financeiras. O fluxo de recebimento ocorre, em média, na proporção de 30% durante a obra e 70% na entrega das chaves, o que implica exposição de caixa ao longo da construção e possibilidade de cancelamentos. Já no modelo por Condomínio, a Moura Dubeux presta serviços de desenvolvimento e construção, com custo do projeto 100% financiado pelos condôminos. Nesse formato, a receita é proveniente de taxas, e não da venda das unidades, resultando em baixa exposição de caixa e menor risco de cancelamentos. Ambos os modelos são integrados à plataforma da Companhia, que abrange prospecção, desenvolvimento, construção e comercialização dos projetos.

Além disso, a Companhia busca manter um *mix* equilibrado entre os modelos de Incorporação e Condomínio, atendendo diferentes perfis de público e adaptando-se à dinâmica do mercado regional, com destaque para a classe média e para o segmento de segunda residência.

Pontos fortes

A Moura Dubeux é a maior incorporadora imobiliária do Nordeste brasileiro, de acordo com pesquisa feita pela Prática Inteligência Imobiliária (2024). Com mais de 22% do *market share* na região, (desconsiderando VGV de lançamentos da categoria baixa renda entre 2020 e 2024), ocupa ainda o 10º lugar entre as 100 maiores construtoras do Brasil, segundo o Ranking Intec 2025.

Em Pernambuco, por exemplo — sua principal praça de atuação — a Companhia é uma das principais empresas nos segmentos de edifícios de luxo, alto e médio padrão, segundo o critério de metros quadrados entregues, conforme pesquisa feita pela Prática Inteligência Imobiliária (2024). Além disso, é a marca com maior *recall* e a mais lembrada do Estado, de acordo com premiações concedidas pelos jornais locais Jornal do Comércio, Diário de Pernambuco e Folha de Pernambuco. Seu diferencial competitivo reside na expertise regional, no modelo de negócio verticalizado, na atuação diversificada e no forte reconhecimento de marca.

O mercado da região Nordeste apresenta grande potencial de crescimento, o que confere à Moura Dubeux uma posição privilegiada para expandir sua atuação nos estados que opera.

A Companhia acredita ter as seguintes vantagens competitivas:

Experiência no desenvolvimento de produtos para a região Nordeste

Considerando suas mais de quatro décadas de experiência e atuação no Nordeste brasileiro, a Companhia é uma das poucas incorporadoras do país com profundo conhecimento das particularidades da região. A Moura Dubeux acredita que o sucesso no mercado imobiliário está diretamente ligado ao grau de familiaridade do incorporador com o território onde atua e com seus habitantes. A experiência e o conhecimento adquiridos sobre a cultura e as preferências do público nordestino conferem à Companhia uma posição de vantagem no desenvolvimento de produtos alinhados às necessidades desse público-alvo. Isso engloba facilidades, projetos atualizados e conceitos urbanísticos modernos, adaptados à realidade regional. Tal posicionamento permite antecipar tendências e criar soluções voltadas a nichos específicos do mercado, acelerando a velocidade de vendas e favorecendo a lucratividade dos empreendimentos.

Reconhecimento da marca e satisfação dos clientes

Para a Moura Dubeux, o histórico de sucesso e a elevada qualidade de seus empreendimentos consolidaram a reputação da Companhia e fortaleceram sua marca junto a parceiros e clientes. Esse reconhecimento tornou-se um relevante diferencial competitivo, impulsionando a geração de novos negócios e facilitando tanto a negociação de terrenos quanto o lançamento e a comercialização de novos empreendimentos. Para conquistar e fidelizar seus clientes — e, consequentemente, fortalecer sua marca — a Companhia preza pela qualidade de seus empreendimentos e serviços em todas as etapas: antes, durante e após a entrega das unidades. A Moura Dubeux foi reconhecida com mais de sete prêmios distintos, incluindo o 1º lugar por 21 anos consecutivos no “Prêmio Recall de Marcas” do Sistema Jornal do Commercio.

Flexibilidade e agilidade para expandir estoque de terrenos (“landbank”) – Parceira preferencial para novos lançamentos

Até a data deste Formulário de Referência, o landbank da Moura Dubeux corresponde a um Valor Geral de Vendas (VGV) líquido de aproximadamente R\$ 10,9 bilhões, conforme dados de dezembro de 2025, abrangendo terrenos nos estados de Alagoas, Bahia, Ceará, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Sergipe. A capacidade da Companhia de expandir esse

volume decorre do sólido relacionamento com múltiplos parceiros comerciais e do expressivo número de projetos prontos para implementação.

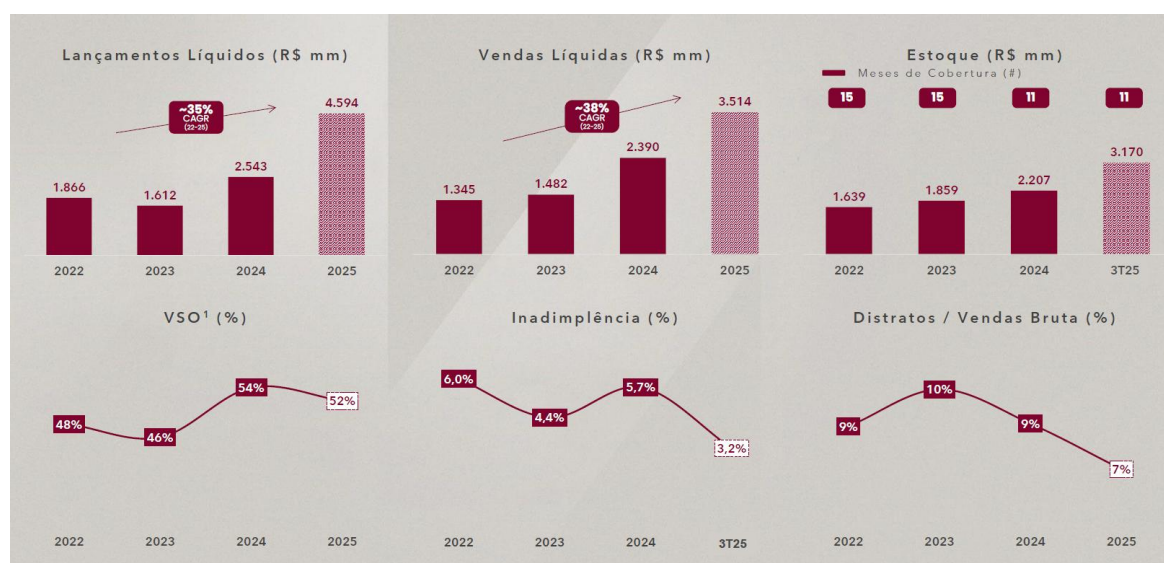
A Moura Dubeux é considerada parceira preferencial para novos lançamentos pelas seguintes razões: sua flexibilidade para estabelecer parcerias e realizar permutas de VGV; a desburocratização de seu processo decisório, mais ágil que o de seus concorrentes; o histórico consistente de parcerias de longo prazo; e sua reconhecida expertise, credibilidade e posição de referência no setor. Com isso, a Companhia se consolida como a melhor opção para a geração de novos negócios, fortalecendo sua presença nos mercados onde atua.

Experiência para atuar em segmentos variados do mercado

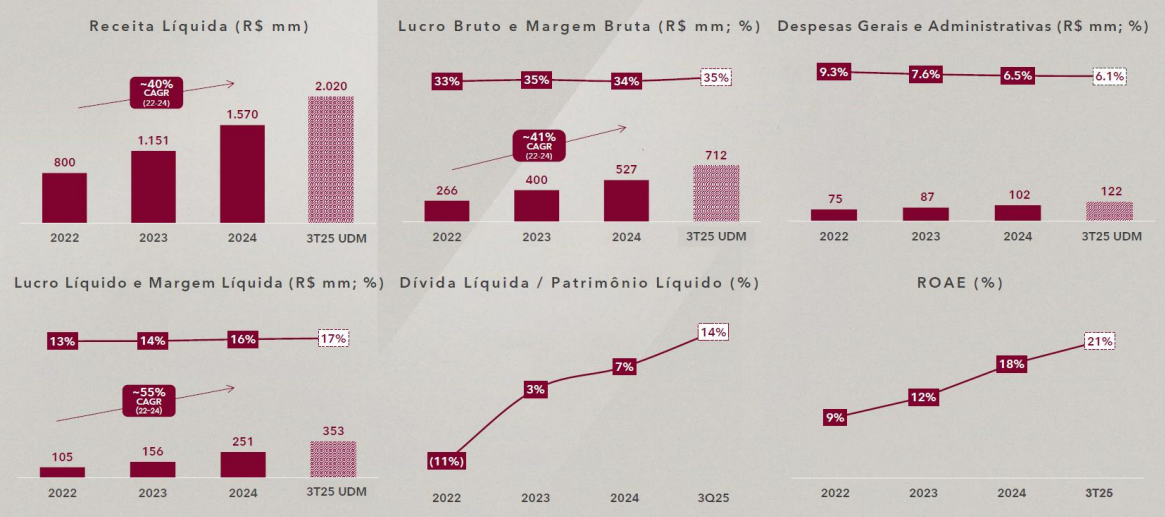
A Moura Dubeux possui ampla experiência nos segmentos residencial de luxo, alto e médio padrão, além de imóveis para segunda residência. Em linha com sua estratégia de crescimento e com o potencial do mercado, seu landbank contratado na data deste Formulário de Referência está distribuído da seguinte forma: 31% para luxo, médio e alto padrão; 30% para a linha *Beach Class*; e 24% para a marca Mood; 15% para marca Ún1ca. Essa diversificação confere à Companhia flexibilidade para desenvolver diferentes tipos de empreendimentos, ampliando suas alternativas de negócios e permitindo uma adaptação mais ágil às mudanças nas demandas do mercado. Esse posicionamento a coloca em vantagem para aproveitar oportunidades, direcionando seus terrenos a produtos específicos de alta demanda, o que contribui para a mitigação de riscos do portfólio e o aumento da rentabilidade.

Sólida performance financeira e operacional

Nos últimos quatro anos, a Companhia apresentou forte expansão operacional, com crescimento médio anual composto (“CAGR”) de aproximadamente 35% nos lançamentos líquidos e 38% nas vendas líquidas. O estoque evoluiu de R\$ 1,639 bilhão em 2022 para R\$ 3,170 bilhões até o terceiro trimestre de 2025, enquanto a cobertura de estoque recuou de 15 para 11 meses no período, refletindo maior eficiência comercial. Nos indicadores comerciais, o VSO aumentou de 48% em 2022 para 52% em 2025. Ao mesmo tempo, a inadimplência dos clientes caiu para 3,2% no 3T25, e os distratos em relação à receita bruta se mantiveram em 7% em 2025, após terem oscilado entre 8% e 10% nos anos anteriores.



No período analisado, a companhia apresentou evolução operacional e financeira. A receita líquida cresceu de forma consistente desde 2022, acompanhada por avanços no lucro bruto e no lucro líquido, com expansão das respectivas margens. Os indicadores de rentabilidade (ROAE) e de estrutura de capital (Dívida Líquida/Patrimônio Líquido) também apontam trajetória positiva.



Nos últimos doze meses de setembro de 2025, a Companhia realizou 4.050 lançamentos, R\$ 4.065 milhões em vendas e possuiu 53,1% de venda sobre a oferta.

Competência na gestão integrada das atividades de incorporação e construção

A Companhia constrói todos os empreendimentos que incorpora. Sendo assim, identifica, avalia e adquire os terrenos; planeja e elabora os projetos, promovendo sua compatibilização para fins de incorporação; conduz os processos de aprovação, obtenção de licenças e demais autorizações; e é responsável por toda a incorporação, construção e coordenação das vendas. Também presta atendimento aos clientes em todas as fases do processo — antes, durante e após a entrega das unidades. Com esse modelo de atuação, mantém rígido controle de qualidade em todas as etapas, desde a aquisição do terreno até a entrega das chaves. Esse controle rigoroso levou à obtenção de certificações internacionais: ISO 9001:2000 (Sistema de Gestão da Qualidade), ISO 45001:2018 (Sistema de Gestão de Segurança e Saúde Ocupacional) e ISO 14001:2004 (Sistema de Gestão Ambiental). A competência na gestão integrada de todas as fases do processo de incorporação e construção proporciona diversos benefícios à Companhia, como: fortalecimento da marca, reconhecimento do consumidor, reputação associada à qualidade, eficiência e controle de custos, redução de despesas por meio da integração de atividades, maior poder de negociação com fornecedores — gerando economia de escala — e controle rigoroso dos prazos de entrega.

Iniciativas para Gestão de Custos e Eficiência

A Companhia adota iniciativas voltadas para otimização de processos e redução de custos, com impacto direto na eficiência das obras:

Central de Kits Offsite: A Companhia implementou uma central offsite dedicada à preparação de kits completos de instalações hidráulicas, elétricas e outros componentes. As obras enviam os materiais para essa central, onde são organizados e beneficiados, retornando prontos para aplicação, com identificação por pavilhão e etapa.

Método de Parede de Concreto: Para aumentar a produtividade e reduzir custos, foi adotado o método construtivo com paredes de concreto, originalmente utilizado no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e aplicado nas linhas Mood e Única.

Capacitação de Mão de Obra: Diante da escassez de mão de obra qualificada, a Moura Dubeux desenvolveu, em parceria com o Instituto Joaquim Correia, um programa de treinamento voltado para formação em carpintaria e outras funções essenciais. Mais de 700 pessoas foram capacitadas, com taxa de retenção próxima de 30%, contribuindo para suprir a demanda por profissionais e reduzir riscos relacionados à falta de mão de obra.

Administração experiente focada na geração de valor

A administração da Moura Dubeux possui vasta experiência e profundo conhecimento no setor imobiliário. Os acionistas fundadores participam ativamente do dia a dia da Companhia, integrando o Conselho de Administração. Além disso, os principais executivos atuam, em média, há mais de 15 anos na organização. Prevalece internamente uma cultura voltada para resultados e para a formação de líderes — uma verdadeira “cultura de dono” — na qual cada empreendimento é tratado como uma unidade de negócio. Essa abordagem promove maior comprometimento dos executivos com o êxito dos projetos. A eficácia desse modelo de gestão é evidenciada, entre outros fatores, pelo fato de grande parte dos engenheiros da Companhia ter iniciado a carreira como estagiários. A equipe multidisciplinar, com especializações variadas no setor imobiliário, confere à Moura Dubeux flexibilidade para desenvolver diferentes tipos de empreendimentos, ampliando suas alternativas de negócios e possibilitando atuação em segmentos diversificados do mercado.

Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças à Companhia, seus negócios e condição financeira estão relacionados à concretização dos cenários adversos contemplados nos fatores de risco da Companhia. Para maiores informações sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta, vide seção 4 deste Formulário de Referência.

Estratégia

Consolidar-se como a Companhia líder em incorporação da região Nordeste

A estratégia da Moura Dubeux visa, entre outros objetivos, consolidar-se cada vez mais na região Nordeste. Em alinhamento com sua estratégia de crescimento e consolidação, a Companhia pretende acelerar os novos lançamentos e o processo de aquisição de terrenos – visando que esses empreendimentos sejam geradores de caixa e apresentem margens de lucro atrativas. Também planeja manter constantemente um landbank correspondente a, no mínimo, dois anos de vendas futuras. O conhecimento que a Companhia possui das especificidades de cada uma das sete praças em que atua, aliado à proximidade entre elas, serve como alicerce para seu crescimento. Além disso, seu reconhecimento nesses estados, aliado à sua ampla experiência e à sua sólida reputação, fundamenta a manutenção dessa estratégia.

Focar na aquisição de terrenos, buscando oportunidades de alto retorno

A aquisição de terreno é a fase mais crítica do processo de incorporação, devido ao impacto na exposição de capital da companhia. A Moura Dubeux analisa cada aquisição rigorosamente, utilizando um processo e metodologia consistentes, desenvolvidos ao longo de sua experiência no mercado, que incluem uma extensa auditoria com o objetivo de garantir a segurança jurídica e ambiental necessária para cada projeto. Paralelamente, realiza um estudo de viabilidade financeira do projeto e de desenvolvimento de produto. Também são conduzidas pesquisas quantitativas e qualitativas da região por meio de institutos especializados, que analisam a demanda local e suas características mercadológicas, como renda da população, perfil de ocupação e oferta de produtos concorrentes. Os estudos de mercado são realizados em parceria com empresas especializadas em vendas e lançamentos, dando prioridade aos segmentos que proporcionam maior retorno.

A política da Companhia na aquisição de terrenos e na constituição do landbank tem um viés econômico-financeiro, buscando constantemente reduzir o custo de carregamento desses ativos. Dessa forma, prioriza-se a melhor remuneração do capital investido. Para isso, a Companhia atua intensamente para que o período entre a aquisição do terreno e o lançamento do empreendimento correspondente seja o menor possível, respeitando as condições do mercado.

Aprofundar a bem-sucedida experiência em nichos que não dependem de crédito imobiliário, ampliando a oferta de empreendimentos em condomínio fechado e de incorporação direta

A experiência acumulada da Moura Dubeux em empreendimentos no segmento de médio e alto padrão, no âmbito das construções por administração (Condomínio), confere à Companhia uma importante vantagem competitiva de agilidade nos lançamentos e absorção de mercado em momentos de escassez de crédito, uma vez que esses projetos geralmente são adquiridos por clientes que dispõem de alta liquidez financeira. Esse mecanismo é ampliado ou reduzido de forma sintonizada à oferta de crédito imobiliário no mercado brasileiro.

Atuar em segmentos variados de mercado

A meta da Moura Dubeux é manter e incrementar a flexibilidade para atuação em diversos segmentos, especialmente edifícios de luxo, alto e médio padrão, empreendimentos econômicos e Segunda Residência. A expertise da Companhia para incorporação e construção em segmentos variados lhe permite direcionar com agilidade a sua atuação, buscando os que apresentam maior demanda e rentabilidade. Essa diversificação dos segmentos de atuação aumenta as alternativas de negócio, diluindo os riscos e incrementando as receitas.

A Companhia também pretende ampliar sua atuação no regime de Condomínio por Administração, ou seja, prestando serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros. Além de representar uma forma de diversificação de receita, sua expertise em incorporação e construção em diversos segmentos do mercado a qualifica como fornecedora altamente capacitada nesse tipo de serviço.

- Empreendimentos Lançados até 30 de setembro de 2025

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos lançados pela Companhia até 30 de setembro de 2025:

UF	Empreendimento	Data Lançamento	VGv Bruto	VGv Líquido
AL	Mood Murilópolis	fev/25	124.802.821	111.074.511
BA	Casa Sombrios	mar/25	125.496.000	108.763.200
BA	Elleve Horto	set/25	126.364.906	119.050.623
BA	Mood Colina	abr/25	141.088.619	134.579.319
CE	Infinity Fortaleza	ago/25	518.693.280	518.693.280
CE	Mansão Seara	mai/25	648.825.893	348.411.210
CE	Mood Praia	jan/25	215.714.640	182.157.497
PB	Mood Epitácio	jun/25	90.572.322	90.572.322
PE	Beach Class Novo Cais	jul/25	224.835.988	183.184.002
PE	Cais Avenida	mai/25	697.250.545	697.250.545
PE	Lucena Plaza	mai/25	794.204.907	486.074.699
PE	MD Corporate	jul/25	541.145.424	440.681.137
RN	Beach Class Natal	jul/25	91.663.525	78.101.783
SE	Mood Farol	mai/25	106.786.922	106.786.922
	Total		4.447.445.7911	3.605.381.048

- Prêmios

- o 10º lugar em m² construído no Brasil de acordo com a pesquisa “INTEC” em 2025;
- o Mais de 30 troféus, dentre eles 7 Masters no “Troféu ADEMI”;
- o 1º Lugar no “Marcas Preferidas” em 2025, Diário de Pernambuco;
- o 10 vezes primeiro lugar no “Marcas Que Eu Gosto” da Folha de Pernambuco; e
- o 21 anos 1º Lugar no “JC Recall de Marcas” Sistema Jornal do Commercio.

- Linha de Negócios de Condomínio

Elencamos abaixo um resumo acerca do funcionamento do serviço de Condomínio Residencial oferecido pela Moura Dubeux:

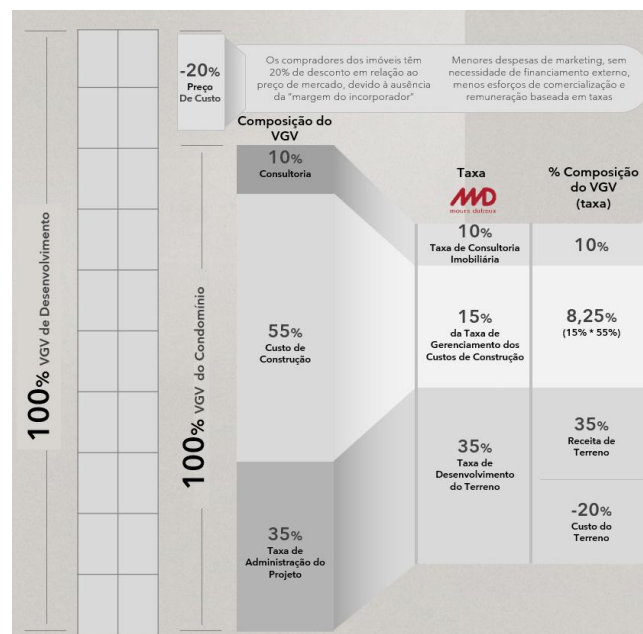
- o Torna: Receita obtida com a venda de terrenos, reconhecida contabilmente no lançamento e efetivamente recebida durante a construção.
- o Taxa de adesão: A taxa de adesão é, em média, 10% do VGv líquido de permuta de terras. É paga e reconhecida contabilmente de acordo com a adesão ao condomínio.

- o Taxa de administração: A taxa de administração é 15% do custo total da construção. A taxa de administração é recebida e reconhecida contabilmente à medida que a construção avança.

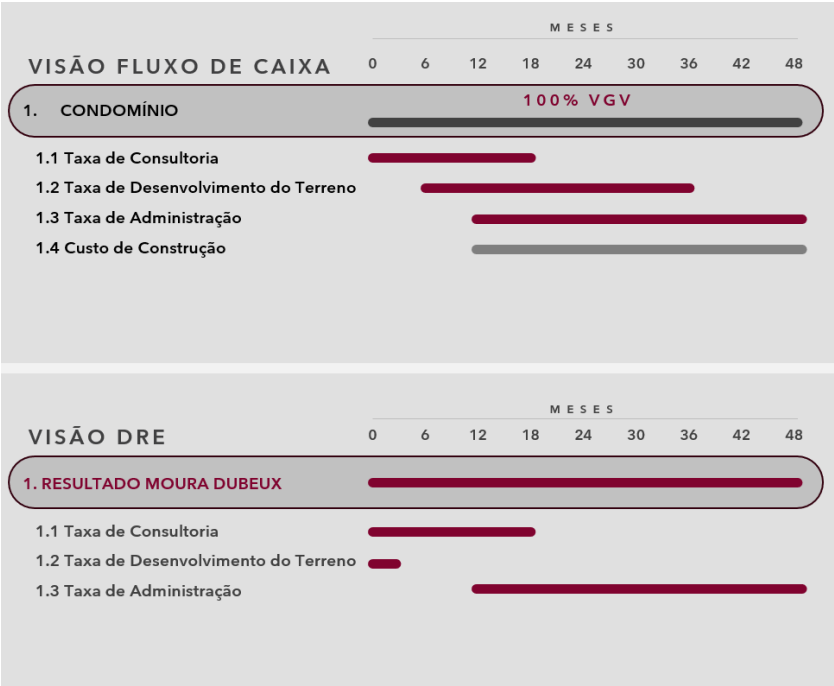


Fonte: Moura Dubeux
Nota: (1) Números hipotéticos baseados nos projetos padrão da Moura Dubeux

No modelo de condomínio por administração, os compradores acessam o imóvel a um preço de custo, com desconto indicativo de 20% do preço de mercado. A composição do Valor Geral de Venda - VGV ("VGV") é segmentada entre parcela associada à consultoria imobiliária, parcela vinculada aos dispêndios de construção e parcela relacionada ao desenvolvimento do terreno.



O ciclo do projeto é apresentado em uma linha do tempo de 48 meses (em marcos semestrais). Na visão caixa, as taxas de consultoria e desenvolvimento do terreno se concentram nas etapas iniciais e intermediárias, enquanto administração e custos de obra acompanham a execução até a conclusão do projeto. Na visão Demonstrativo de Resultado de Exercício (DRE), o resultado reflete o reconhecimento dessas rubricas ao longo do cronograma do projeto, com maior concentração de consultoria e desenvolvimento no início e meio do ciclo, e administração distribuída até o encerramento do empreendimento.



Marcas

Moura Dubeux

Os empreendimentos lançados pela marca Moura Dubeux no segmento de luxo e alta renda estão localizados em áreas do Nordeste, com unidades amplas e personalizáveis, arquitetura própria, acabamentos de alto padrão e áreas de lazer e serviços integrados.

As unidades possuem área média de aproximadamente 200 m², preço médio de R\$18 mil por metro quadrado e ticket médio em torno de R\$3,0 milhões. O VGV médio por projeto é de cerca de R\$360 milhões, considerando a média dos lançamentos de 2025, e o landbank totaliza aproximadamente R\$6,8 bilhões até a data deste Formulário de Referência. Nos últimos 12 meses, foi registrado VGV de R\$3,3 bilhões. Para o curto prazo, baseado nas pesquisas e market share e capacidade operacional, existe potencial estimado para atingir R\$2,5 bilhões de VGV.

Em 2025, destacaram-se lançamentos relevantes em Pernambuco, que somaram R\$3,8 bilhões de VGV, incluindo Mirante e Parque do Cais (entregues), Lucena Plaza e Cais Avenida (lançados no segundo trimestre de 2025), MD Corporate e Beach Class Novo Cais (lançados no terceiro trimestre de 2025), além dos lotes do empreendimento contidos nas fases 3B e 4 (projetos ainda em desenvolvimento que ainda não foram oficialmente nomeados) ainda pendentes.

No Ceará, os destaques foram Mansão Seara lançado no segundo trimestre de 2025 (VGV de R\$348 milhões) e Infinity Fortaleza lançado no terceiro trimestre de 2025 (VGV de R\$519 milhões).

Na Bahia, foram entregues Undae Ocean e Beach Class Salvador em 2023, além dos lançamentos Infinity Salvador no terceiro trimestre de 2024 (VGV de R\$429 milhões) e Mansão Othon no segundo trimestre de 2024 (VGV de R\$295 milhões).

Sob a marca Moura Dubeux, a Companhia também opera duas linhas complementares: Beach Class e ITC.

- Beach Class: Linha voltada para imóveis de praia com vocação para locação e segunda residência, localizados nas melhores praias do litoral nordestino. A marca oferece um mix de apartamentos compactos e casas, integrando áreas de lazer e serviços. Dentro dessa linha, o Beach Class Urban foca em unidades com área aproximada de 40 a 60 m², preço médio de R\$13,4 mil por metro quadrado e ticket médio em torno de R\$597 mil. Já o Beach Class Resort contempla unidades entre 50 e 90 m², também com preço médio de R\$10 mil por metro quadrado e ticket médio de aproximadamente R\$540 mil.
- ITC: Linha voltada para empreendimentos corporativos e comerciais estrategicamente localizados nos principais centros de negócios do Nordeste. Os projetos oferecem espaços corporativos de alto padrão. As unidades possuem áreas variando entre aproximadamente 50 m² e 400 m², com preço médio de R\$18 mil por metro quadrado e ticket médio de aproximadamente R\$861.446 mil.

Mood

Localizada na região Nordeste do Brasil e voltada para o público de classe média, a marca Mood foca em projetos oferecem apartamentos de 2 e 3 quartos, com áreas de lazer integradas para o público familiar. Em 2025, a marca representou cerca de 35% dos lançamentos e 19,6% do VGV Líquido da Companhia.

As unidades possuem preço médio de R\$8.210 mil por metro quadrado, 65 mil metros quadrados e ticket médio em torno de R\$511 mil. O VGV médio por projeto é de aproximadamente R\$154 milhões, considerando a média dos lançamentos de 2025, e o landbank totaliza cerca de R\$2,1 bilhões. Nos últimos 12 meses, foi registrado VGV de R\$1,1 bilhão.

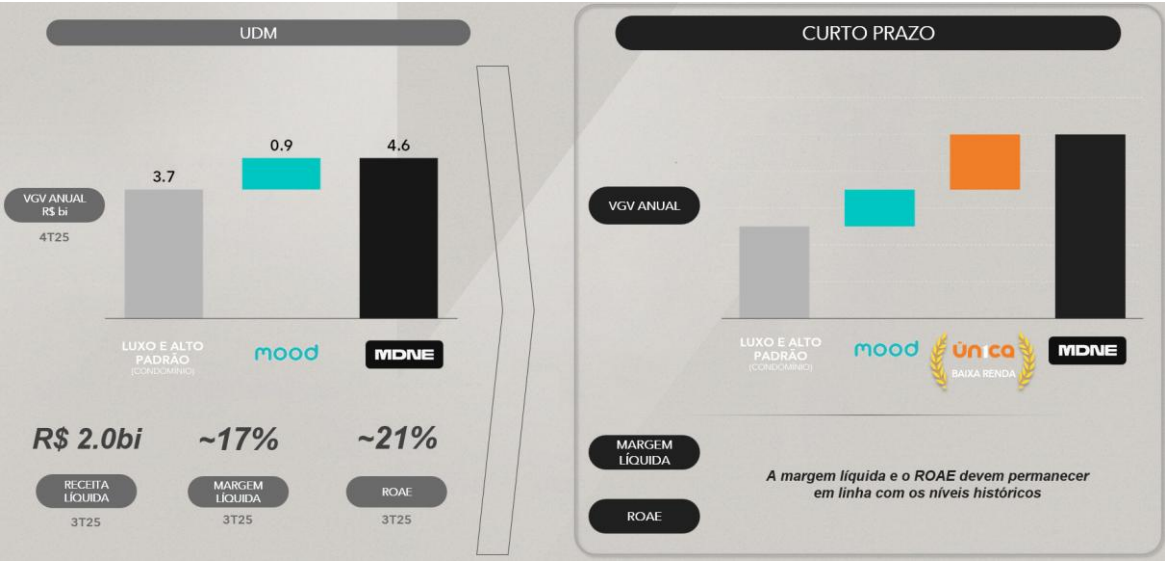
Entre os lançamentos recentes, destacam-se Costa Azul (BA) no quarto trimestre de 2024, Praia (CE) no primeiro trimestre de 2025 e Parque das Dunas (RN), já entregue.

Ún1ca

Como parte de sua estratégia de diversificação de atividades, a Companhia passou a avaliar oportunidades em segmentos distintos de sua atuação tradicional, incluindo o segmento de habitação popular. As unidades possuem preço médio de aproximadamente de R\$8 mil por metro quadrado, média de aproximadamente 50 metros quadrados e ticket médio em torno de R\$340 mil.

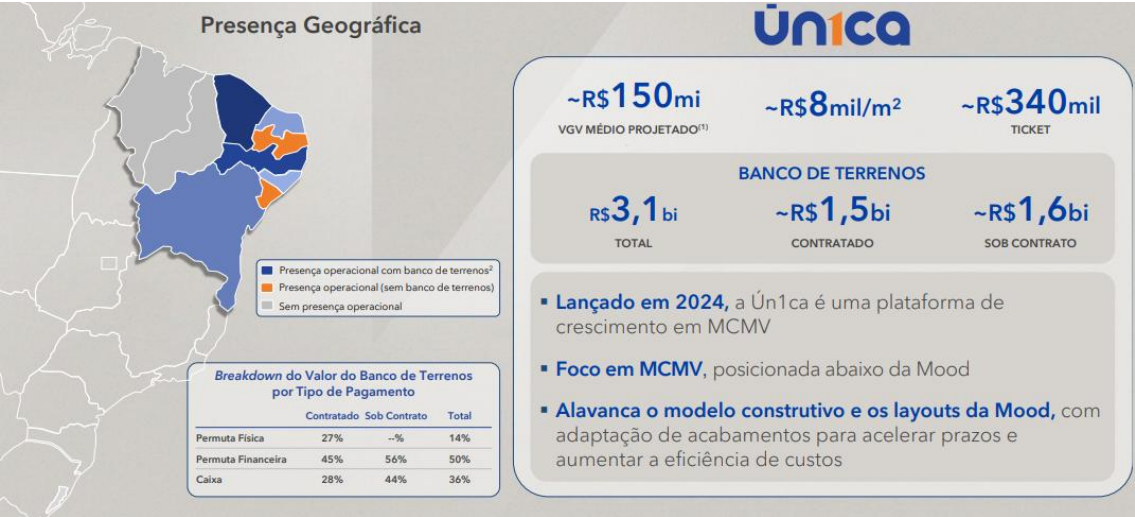
Nesse contexto, a Companhia constituiu a Ún1ca S.A., sociedade voltada ao desenvolvimento de projetos residenciais enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida em conjunto com os controladores pessoas físicas da Companhia, outro acionista e determinados administradores, que detêm experiência e *expertise* nesse segmento. A atuação da Ún1ca concentra-se na prospecção, estruturação, desenvolvimento e eventual comercialização de empreendimentos habitacionais voltados à baixa renda, segmento caracterizado por elevada competitividade e por dinâmicas operacionais específicas.

Nos últimos 12 meses, a Companhia apresentou um VGV anual de R\$ 4,6 bilhões. Com a entrada da marca Ún1ca, a Companhia conseguirá diversificar a receita em todo o modelo de negócio.



Os projetos desenvolvidos sob a marca Ún1ca têm um VGV médio indicativo por projeto de aproximadamente R\$ 150 milhões, um preço médio de cerca de R\$ 8.000 por m² e um preço médio por unidade aproximadamente R\$ 340.000,00 embora essas métricas possam variar dependendo da localização, das especificações do projeto, da fase de comercialização e das condições do mercado. Para fins de desenvolvimento de produtos, a Companhia recomenda o uso de modelos e layouts de construção associados à marca Mood, com possibilidade de acabamentos personalizados, com o objetivo de apoiar a padronização de soluções e execução de projetos, sem que isso represente uma garantia de desempenho operacional ou econômico.

Com relação ao landbank associado à Ún1ca, a Companhia informa um montante total estimado de aproximadamente R\$ 3,1 bilhões, sendo cerca de R\$ 1,5 bilhão classificado como contratado e cerca de R\$ 1,6 bilhão sob contrato, de acordo com os critérios internos de classificação utilizados pela Companhia. A atuação da Ún1ca contempla presença operacional em determinadas localidades da região Nordeste do Brasil, conforme planejamento e estágio de estruturação operacional, podendo ser ajustada ao longo do tempo em função de oportunidades de terrenos, dinâmica de demanda e condições regulatórias aplicáveis.



A estruturação da Ún1ca por meio de *joint venture* visa permitir o ingresso da Companhia em um novo segmento de mercado, com compartilhamento de riscos e aproveitamento de conhecimentos especializados, ampliando as oportunidades de expansão de seus negócios e de acesso a novos mercados.

Ao longo do exercício social de 2025, a Companhia, a Un1ca S.A. e a Direcional Engenharia S.A. acordaram avaliar potenciais oportunidades de investimento conjunto em projetos residenciais a serem desenvolvidos nas principais capitais da Região Nordeste do Brasil, voltados ao segmento de baixa renda, inclusive projetos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Comunicado ao Mercado divulgado pela Companhia em 01 de outubro 2025. Eventuais projetos serão analisados individualmente e poderão estar sujeitos à submissão e à aprovação pelos órgãos concorrenciais competentes.

1.3 - Informações relacionadas aos segmentos operacionais

(a) produtos e serviços comercializados

As atividades da Companhia são exercidas por meio dos seguintes segmentos operacionais, conforme divulgados em suas demonstrações financeiras:

- **Incorporação:** A receita é reconhecida pelo método de evolução financeira (POC), na qual é apurada a razão do custo incorrido e do custo total, sendo o resultado aplicado sobre as unidades vendidas.
- **Obras por Administração:** A Companhia atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas dos serviços prestados e a remuneração sobre a venda do terreno. As taxas são contabilizadas quando ocorre a prestação do serviço. A remuneração do terreno é contabilizada na venda do terreno, após a constituição do condomínio.

(b) receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2025		2024	
	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ mil, exceto %)				
Incorporação	767.126	46,4%	644.054	53,6%
Obras por Administração	885.130	53,6%	558.265	46,4%
Receita Líquida	1.652.256	100,0%	1.202.319	100,0%

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2024		2023		2022	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ mil, exceto %)						
Incorporação	881.114	56,1%	696.995	60,5%	511.142	63,9%
Obras por Administração	688.910	43,9%	454.248	39,5%	288.385	36,1%
Receita Líquida	1.570.024	100,0%	1.151.243	100,0%	799.527	100,0%

(c) **lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia**

	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
	2025		2024	
	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ mil, exceto %)				
Incorporação	231.724	38,9%	168.593	41,1%
Obras por Administração	364.186	61,1%	242.084	58,9%
Lucro Bruto	595.910	100,0%	410.677	100,0%

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2024		2023		2022	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ mil, exceto %)						
Incorporação	239.698	45,5%	179.338	44,9%	118.967	44,6%
Obras por Administração	286.916	54,5%	220.451	55,1%	147.501	55,4%
Lucro Bruto	526.614	100,0%	399.789	100,0%	266.468	100,0%

1.4 - Produção/Comercialização/Mercados

(a) características do processo de produção

Aquisição de Terreno

A atividade de prospecção do terreno é realizada nas cidades que atua, seguindo o potencial de demanda de cada uma delas. São também definidos alguns fatores-chave, utilizados pela administração na tomada de decisões de compra de terrenos e desenvolvimento de novos empreendimentos, que incluem: a localização, a demanda esperada para o novo empreendimento, o estoque de unidades na região e o custo de aquisição do terreno.

A área é identificada pelo setor de incorporação, através de corretores de imóveis, arquitetos, proprietários, editais de leilões e outras empresas do setor. Após a prospecção é verificado qual o tipo de produto e padrão construtivo que melhor se adequa ao local. Para tanto, também utilizamos o setor de inteligência de mercado e, a depender do produto recomendado, é necessária a contratação de pesquisa de mercado junto a empresas especializadas.

Por consequência, é encomendado estudo de massa (potencial construtivo) junto aos escritórios de arquitetura que atuam em parceria, seguido de uma análise da viabilidade econômica, que abrange a participação de diversos setores responsáveis pelas premissas ideais de cada empreendimento. Essa análise é realizada com participação dos setores de orçamento, planejamento, financeiro, projetos e legalizações, bem como são debatidos temas relativos às receitas, custos, velocidade de vendas por mês, precificação e prazos, entre outros – de modo a avaliar sua rentabilidade. Baseado em estudos internos, também são analisadas informações sobre a demanda e concorrência.

Ao fim desse estágio, a aprovação da contratação do terreno é submetida ao Comissão de Contratação de Terrenos, onde participam alguns conselheiros e executivos de áreas relacionadas da Companhia. Uma vez aprovado pelo Comitê, o setor jurídico verifica a regularidade do terreno e eventuais riscos com ônus, gravames, restrições, limitações administrativas e ambientais – precavendo e alertando acerca de possíveis custos adicionais, bem como as demais regulamentações pertinentes.

Os terrenos são contratados mediante celebração de instrumentos de promessa de compra e venda, permuta financeira ou permuta física, as quais são predominantes. Entretanto, são realizadas permutas financeiras também. Constatada a inviabilidade de contratação de permuta física, os terrenos são adquiridos mediante pagamento, total ou parcial, em dinheiro. Os instrumentos de aquisição de terrenos são celebrados tanto por instrumentos particulares como por escrituras públicas, nas quais a Companhia busca incluir cláusulas e condições que garantam a efetiva conclusão da aquisição do terreno – como forma de obter segurança suficiente, mesmo na hipótese de questionamento judicial do negócio

Fluxo da negociação de aquisições de terrenos:



As atuais reservas de terreno representam, aproximadamente, R\$ 9,7 bilhões de potencial de vendas, composto por 56 projetos/fases.

A Companhia pretende manter uma reserva de terrenos que permita capturar todo o seu potencial de crescimento com o lançamento de novos empreendimentos. Além disso, faz parte da estratégia a continuidade de aquisição de ir terrenos nas regiões que atua, por meio do desembolso de moeda corrente e por meio de permuta, física e financeira, quando possível.

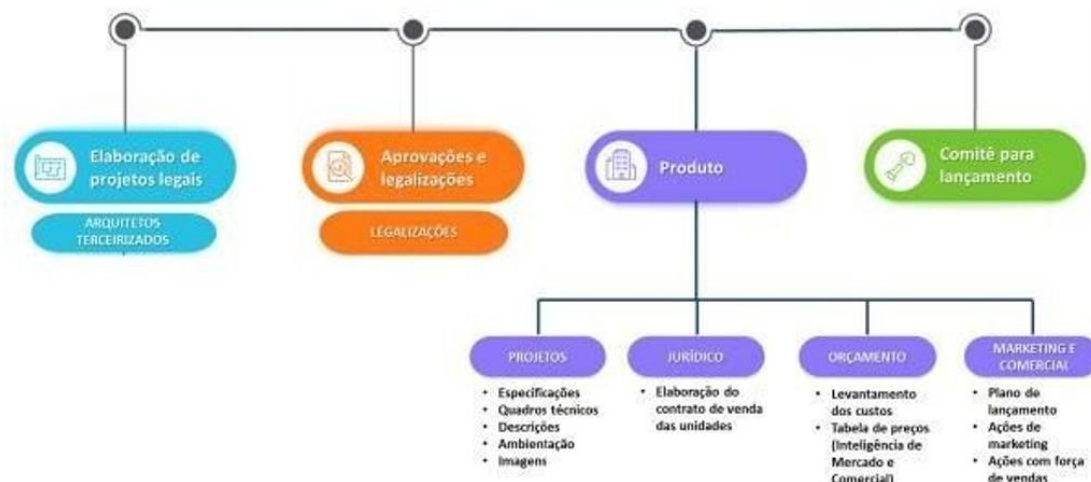
Desenvolvimento do Projeto

A Companhia possui uma área interna dedicada ao desenvolvimento de produtos (setor de projetos), responsável pela compatibilização dos diversos projetos, arquitetura, estrutura, instalações, entre outros, com o escopo de definir o projeto. Com o objetivo de atender às expectativas do mercado, a Companhia desenvolve projetos adequados a cada novo empreendimento, com forte orientação mercadológica. Os projetos são focados nas necessidades do público-alvo, com a aplicação de materiais e recursos tecnológicos de vanguarda, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência. Ademais, coordena o desenvolvimento do projeto envolvendo gabaritados profissionais e empresas, que contribuem para a definição do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. A estratégia de reunir a visão técnica com o conhecimento e expertise das equipes de marketing e vendas permite à Companhia conceber os projetos alinhando com as necessidades do mercado, que asseguram sua viabilidade econômico-financeira e, por consequência, o desempenho esperado pela Companhia em termos de velocidade média de comercialização e resultado.

Os diferenciais obtidos nos processos de elaboração dos projetos permitiram desenvolver uma estreita relação com o que o mercado imobiliário deseja e anseia, potencializando a criatividade e o talento das equipes da Companhia, parceiros e fornecedores para conceber produtos inovadores.

Após a estruturação, o projeto é encaminhado ao setor de legalizações, que desempenha trabalhos com *expertise* no acompanhamento e na aprovação/licenciamento dos projetos legais junto aos órgãos públicos competentes, especialmente as Prefeituras Municipais.

As etapas dos processos de desenvolvimento do projeto estão resumidas no diagrama abaixo:



A Companhia atua, preferencialmente, no desenvolvimento de projetos residenciais, alto padrão e luxo – mas também exerce atuação em projetos residenciais de entrada por meio de sua marca Mood e de médio padrão. Outra forte atuação é no desenvolvimento de empreendimentos focados na “segunda residência” com a marca “Beach Class”, bem como projetos empresariais/corporativos com a marca ITC. A abrangência de atuação regional engloba as capitais e regiões metropolitanas dos seguintes estados: Pernambuco, Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte, Alagoas, Paraíba e Sergipe.

Lançamento

Com a aprovação do projeto, a Companhia inicia as tratativas estratégicas com vistas à definição do lançamento do novo produto. Nesta etapa, capitaneada pelo setor de incorporação, há o envolvimento dos vários setores da Companhia – notadamente os de projetos, engenharia, marketing, comercial, inteligência de mercado, financeiro e jurídico.

O setor de projetos confecciona os quadros técnicos, memoriais descritivos, especificações técnicas, projetos de ambientação e imagens do projeto, com o suporte dos setores de marketing, comercial e inteligência de mercado que engloba diferenciais competitivos para o produto. O setor de orçamentos levanta os custos necessários para execução do projeto, juntamente com orçamento detalhado.

Paralelamente, os setores comerciais, inteligência de mercado e marketing planejam as estratégias de apresentação do produto junto ao mercado, seu plano de lançamento, as ações de *marketing* e as ações com a força de vendas.

Após a convergência de todos os elementos e informações dos setores envolvidos, o setor de incorporação, em conjunto com o setor financeiro, realiza estudos de viabilidade econômica e define o regime de construção a ser adotado para o produto (incorporação por empreitada ou construção por administração), com a respectiva precificação do valor proposto para oferta, forma e condições de pagamento.

A efetivação do lançamento ocorrerá sucessivamente após aprovação pelo Comitê de Lançamento com participação de alguns Conselheiros, Diretores e colaboradores das áreas envolvidas no estudo de viabilidade. Uma vez aprovado por referido comitê, o setor jurídico é demandado para estruturação da minuta de compra e venda ou termo de inscrição no

condomínio de construção (construção pelo regime de administração). O setor jurídico providenciará e acompanhará o registro da incorporação junto ao Cartório de Imóveis para fins de lançamento da incorporação por empreitada

Construção

Construímos todos os empreendimentos que desenvolvemos – em obras por incorporação ou por administração. Desde o início de nossas atividades até a data deste Formulário de Referência, entregamos mais de 4,0 milhões de m², distribuídos em mais de 260 edifícios, em mais de 30.000 unidades.

Antes do início de construção de um novo projeto, é realizada uma reunião de acordo de níveis de serviço (*service level agreement* – “**SLA**”) com todas as áreas envolvidas, incluindo a apresentação detalhada do projeto, a fim de orientar a condução do processo dos setores de engenharia à obra e garantir a melhoria da análise técnica para início de obra. São ainda formalizados os níveis de serviço acordados entre setores de engenharia e obra, possibilitando que os serviços sejam entregues com excelência. Além disso, são definidos os papéis e responsabilidades das partes para que suportem todo o processo, melhorando a comunicação e relacionamento entre as partes. Esta reunião acontece em tempo hábil para que ocorram possíveis ajustes e planejamento antes do início da obra, com todas as ferramentas de gestão necessárias, garantindo a qualidade técnica dos processos da Companhia.

O processo construtivo e o sistema de planejamento e controle foram desenvolvidos para otimizar a produtividade e minimizar as perdas de forma sustentável, sendo inovadas de acordo com as alterações de mercados, novas tecnologias, normas técnicas, legislações etc. A análise é mensal, englobando o desempenho de cada projeto, verificação do nível de qualidade, as questões ambientais, a segurança do trabalho e as projeções de custo e de prazo, incorporando o sistema de gestão integrada dos certificados ABNT NBR ISO 9.001:2015, ABNT NBR ISO 14.001:2015, ISO 45001:2018 e PBQP-H Siac 2018 nível A.

Quadro de acompanhamento do processo executivo



Trabalhamos com técnicas padronizadas de construção, desenvolvidas com a nossa experiência, ao longo de nossa história e em atendimento das normas técnicas. Essa padronização nos garante diversos benefícios, sendo eles:

- Eficiência e controle de custos, principalmente pela eficiência da produtividade;
- Controle dos prazos de entrega pela padronização dos processos;
- Melhor controle de qualidade durante todas as etapas do processo, o que auxilia no controle dos custos de assistência técnica pós-entrega;
- Aumento do poder de compra frente aos nossos fornecedores, resultando em uma economia de escala na compra de material de construção e contratação de serviços;
- Adaptação dos nossos cronogramas de construção ao fluxo de caixa de recebimento;
- Fortalecimento da nossa marca e maior entendimento das necessidades do consumidor, obtido por meio de reuniões com os clientes no próprio canteiro de obras e constante retorno da nossa equipe de coordenação de vendas para aperfeiçoamento dos produtos.

Em nossos canteiros de obras, é aplicada a metodologia “*Lean Construction*” desde 2008, alcançando uma maior racionalização dos processos e logística desses ambientes, tendo em vista o agrupamento dos serviços em pacotes – gerando resultados expressivos na diminuição de desperdícios, prazos e custos e no aumento da produtividade e da qualidade.

Para atender e aprimorar os nossos sistemas de gestão, investimos constantemente em tecnologia, incluindo a adoção de novas técnicas de construção que apresentam vantagens sobre as técnicas tradicionais. Outro atributo é o processo de acompanhamento, contínuo e prévio, dos projetos entregues e em implementação. Adicionalmente, são acompanhados e coordenados, por meio da nossa equipe de supervisão de obras, as atividades exercidas por todos os colaboradores que estejam trabalhando na obra – sejam empregados ou terceirizados – garantindo que o empreendimento esteja dentro dos nossos parâmetros de controle de qualidade e assegurando que o projeto seja concluído dentro do prazo determinado. Para garantia da gestão dos processos, são adotados os seguintes sistemas de monitoramento e controle:

- **RAI:** Relatório Acompanhamento de Indicadores – objetivo de medir e monitorar as metas das áreas: prazo, custo, assertividade de fluxo de caixa, qualidade e meio ambiente, segurança;
- **QlikView:** Ferramenta de “*Business Intelligence*”, ou simplesmente B.I. – resumidamente, esta ferramenta acessa bases de dados, manipula e transforma-os em informações simples e diretas através de gráficos e tabelas;
- **Dashboard:** Aplicativo que consolida informações referentes à obra: orçamento (PMG x Tendência); marcos de datas; fotos das obras; acompanhamentos físicos, financeiros e desembolsos;
- **WhatsApp:** Disponibilização de *dashboard* relacionado aos fechamentos mensais de prazo e custo;
- **Bancos de Dados Online:** Disponibilização das informações mensais, tais como: relatórios de prazo, custo, painéis de engenharia e RAI com *stakeholders*;
- **FVS Web:** Inspeções de serviços online com mobile;

- **Sistema Online de Vistoria:** Utilização de aplicativo para realização das vistorias com clientes, utilizando *tablets*;
- **Sistema Online de Auditoria Interna:** Utilização de *tablets* para auditoria interna e transmissão das informações para consolidação;
- **Sistema de Controle de Estoque:** Visa controlar as entradas e saídas dos materiais com utilização de códigos de barras dentro do canteiro de obras, trazendo maior segurança de informação; e
- **Sistema de Gestão de Riscos com Terceirizados:** Análise e monitoramento de documentação das empresas e funcionários alocados no canteiro de obra.

Monitoramos o estudo de viabilidade do empreendimento quanto aos resultados esperados dos indicadores de performance e buscamos um feedback do mercado para medir, não apenas nossos resultados internos, mas também a percepção do mercado em relação aos produtos. Além disso, preparamos projeções financeiras e estudos de análise competitiva. Todas essas medidas de estudos de performance nos permitem identificar com maior facilidade eventuais falhas no processo ou no resultado, e aprimorá-lo para os empreendimentos futuros.

Além disso, fazem parte da gestão da Companhia, ações no intuito de identificar possíveis riscos e oportunidades do negócio, dos processos e das obras, assegurando que os objetivos sejam alcançados. É intrínseco e está incorporado em nossa atuação, a gestão de riscos, são considerados e estudados os impactos com relação ao prazo, custo, segurança, meio ambiente, qualidade, atendimento e ambiente de trabalho, realizando planejamento das ações para o controle e mitigação dos riscos

(b) características do processo de distribuição

Comercialização e Formação do Condomínio de Construção

A Companhia segue o plano de *marketing* de cada empreendimento. Nas incorporações por empreitada, a Companhia adota a estratégia de implantação de *stand* de vendas no terreno do empreendimento com a inclusão de apartamento decorado, em alguns casos, bem como promove campanhas de divulgação e mídia do produto em diversos veículos de comunicação. Além de dar ênfase a campanhas no meio digital, redes sociais e demais plataformas de divulgação na internet.

A força de vendas decorre do somatório de vários *brokers*, especialmente através de grupo de corretores com foco exclusivo nos produtos da Companhia ("**MD VENDAS**"), imobiliárias parceiras e corretores autônomos.

A Companhia também tem equipe própria para captação de *leads* pertencente a área denominada de "On Line", a qual filtra os interessados nos produtos da Companhia, para o devido encaminhamento e tratativas pelos corretores integrantes da "MD VENDAS". Como atrativo do mercado em geral, a Companhia prepara campanhas de fidelização dos corretores autônomos e imobiliárias, com premiações periódicas, e incentiva a competição entre eles.

No caso de construções por administração, o grupo de condôminos e participantes do Condomínio de Construção são previamente selecionados da carteira de clientes já fidelizada pela Companhia que há mais de 30 (trinta) anos vem executando empreendimentos desse modelo construtivo e de engajamento e fidelização.

Financiamento aos Clientes

A Companhia, preferencialmente, oferta a venda empreendimentos de incorporação com tabela de vendas onde há uma parcela de financiamento bancário, geralmente equivalente a 70% do preço de venda. Ademais, disponibiliza, de acordo com o empreendimento, a opção de financiamento do preço diretamente com a construtora.

Na modelagem de construção por administração, o cliente ingressa no Condomínio de Construção com a obrigação de pagar as quotas de construção e aquisição do terreno no prazo de construção.

(c) características dos mercados de atuação

(i) participação em cada um dos mercados

(ii) condições de competição nos mercados

Programas habitacionais

O Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é um programa habitacional do governo federal instituído em 2009, voltado à promoção do acesso à moradia adequada para famílias de baixa e média renda. Por meio de subsídios públicos e condições facilitadas de financiamento, como juros menores, prazos mais longos e apoio no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o programa busca reduzir o déficit habitacional no país.

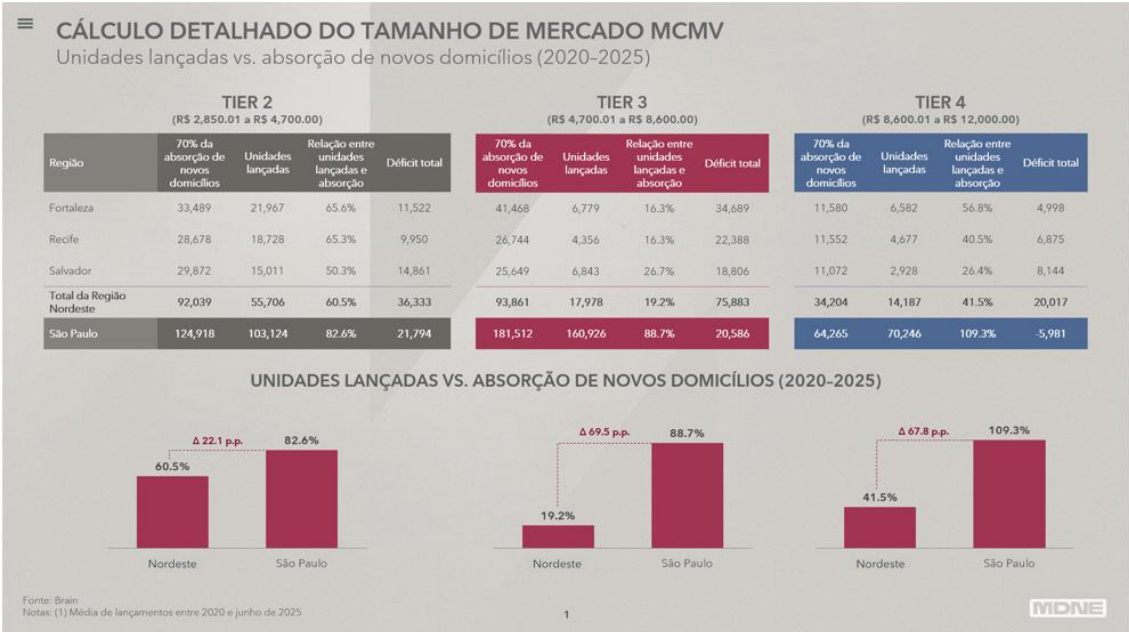
Executado pela Caixa Econômica Federal e financiado com recursos do FGTS e do Orçamento Geral da União, o MCMV foi atualizado em 2023 após uma reformulação que substituiu o programa Casa Verde e Amarela e em 2025 com a instituição de novas faixas de renda.



Fonte: Minha Casa, Minha Vida – Classe Média e Caixa Econômica Federal

Em especial no segmento de habitação de entrada, o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) influencia diretamente a dinâmica de oferta e demanda do mercado imobiliário, ao ampliar o acesso ao crédito e orientar a velocidade de vendas e o lançamento de novos empreendimentos por faixa de renda. Nesse contexto, a comparação entre unidades lançadas e a absorção líquida de novos

domicílios, segmentada por “tiers”, permite avaliar o grau de atendimento da demanda habitacional nas principais praças do Nordeste.

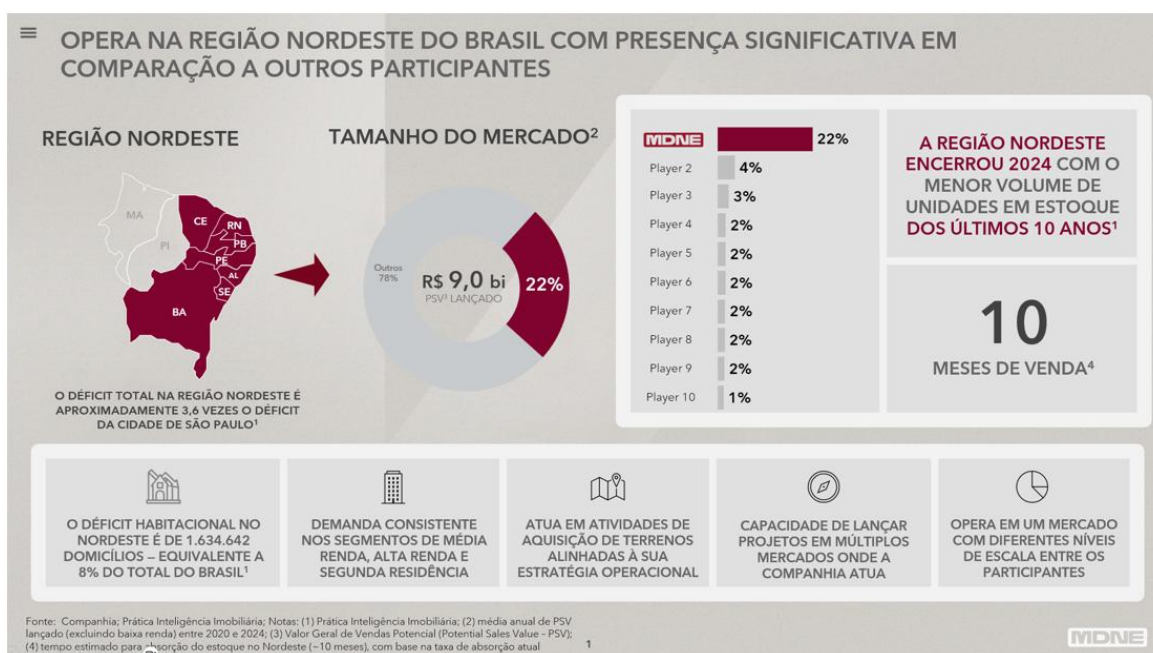


Fonte: Brain

Em determinadas faixas de renda e localidades, observa-se um descompasso entre o volume de lançamentos e a absorção potencial de novos domicílios, indicando demanda ainda não plenamente atendida. Esse contexto amplia o mercado endereçável e cria um ambiente favorável para novos lançamentos, especialmente nas praças do Nordeste nas quais a Companhia atua e mantém posição competitiva relevante.

A Companhia atua nas regiões com maior potencial de crescimento da região Nordeste: Maceió, Salvador, Fortaleza, João Pessoa, Recife, Natal e Aracajú, e suas regiões metropolitanas. De acordo com o IBGE (2023), essas cidades possuem somadas uma população total de 10,0 milhões de pessoas, com um PIB de mais de R\$ 200 milhões per capita. O mercado destas 7 praças somados têm um potencial de VGV de R\$ 9,0 bilhões por ano de acordo com pesquisa feita pela Prática Inteligência Imobiliária (2024).

Além do potencial de mercado da região e da posição competitiva alcançada, indicadores estruturais como déficit habitacional e nível de estoques apontam para uma demanda consistente e uma oferta mais restrita, sustentando oportunidades de lançamentos e de execução comercial ao longo do ciclo.



Fonte: Companhia; Prática Inteligência Imobiliária

POSIÇÃO DE MERCADO DA COMPANHIA NAS PRAÇAS

Considerando lançamentos entre os anos de 2020 e 2024 (ex-MCMV) a Companhia apresenta mais de 20% do *market share* na região de atuação, mantendo a liderança em 4 praças (Recife, Fortaleza e Salvador e Natal), além de possuir posição relevante nas praças de Maceió e João Pessoa.



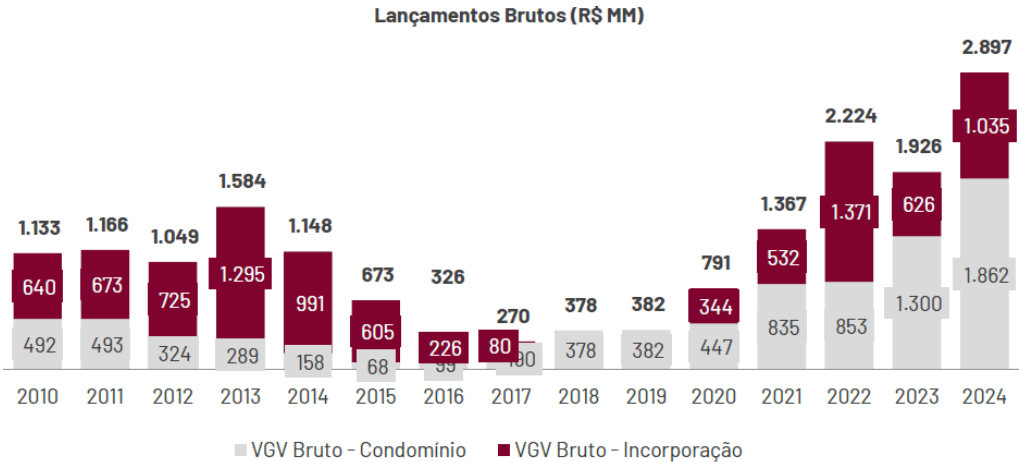
Fonte: Prática Inteligência Imobiliária (2024).

CONTINUIDADE DE LANÇAMENTOS

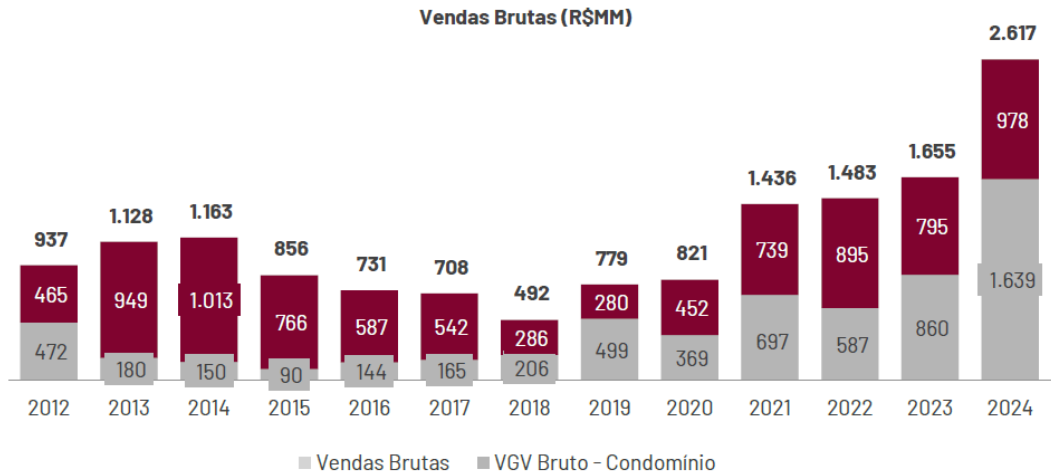
Até 30 de setembro de 2025, a Companhia atingiu o montante de R\$4,4 bilhões em VGV Bruto de lançamentos. Esse lançamentos mostra a capacidade da Companhia em prospectar terrenos e aprovar os projetos com eficiência, além de demonstrar o potencial das praças de atuação, conforme as informações operacionais da Companhia.

CONTINUIDADE DA DEMANDA POR IMÓVEIS

No ano de 2024 a demanda por imóveis na região permaneceu aquecida, com a companhia atingindo R\$ 2,6 bilhões de vendas brutas, o que representou um crescimento de 58,1% em relação a 2023.



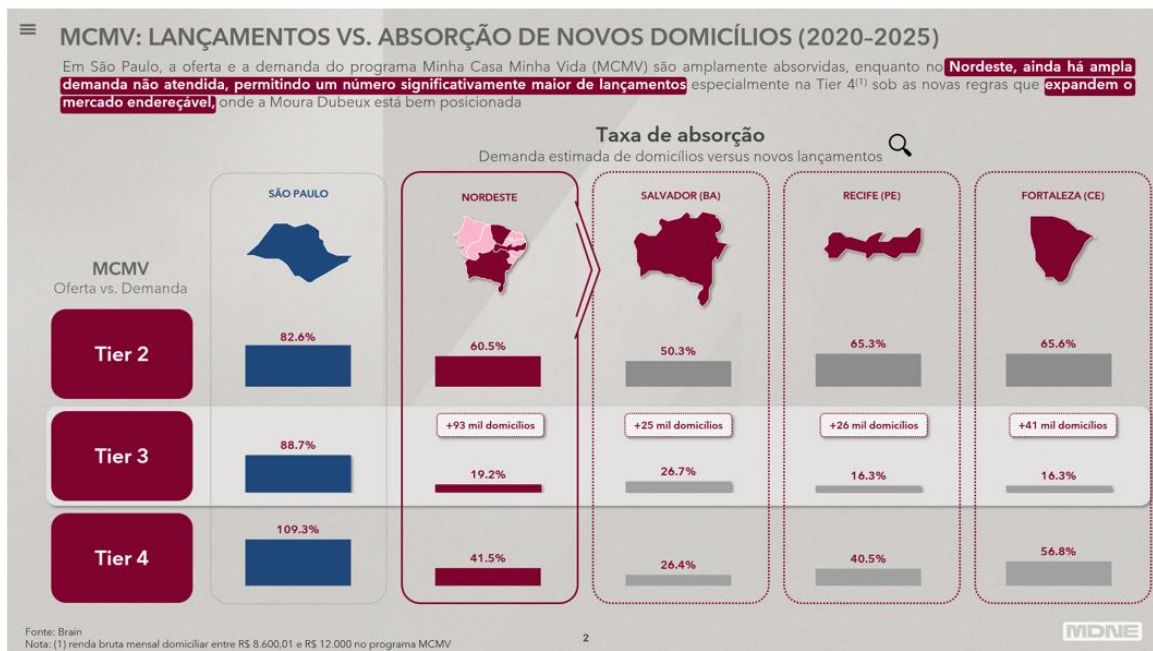
Fonte: Informações operacionais da Companhia



Fonte: Informações operacionais da Companhia

Adicionalmente, no segmento de baixa renda, a relação entre novas unidades lançadas e a absorção líquida de domicílios indica espaço para crescimento em determinadas praças do Nordeste.

A dinâmica entre oferta e demanda sugere demanda ainda não atendida em diferentes faixas, ampliando o mercado endereçável e sustentando a continuidade de lançamentos, em linha com a estratégia de expansão e diversificação de produtos.

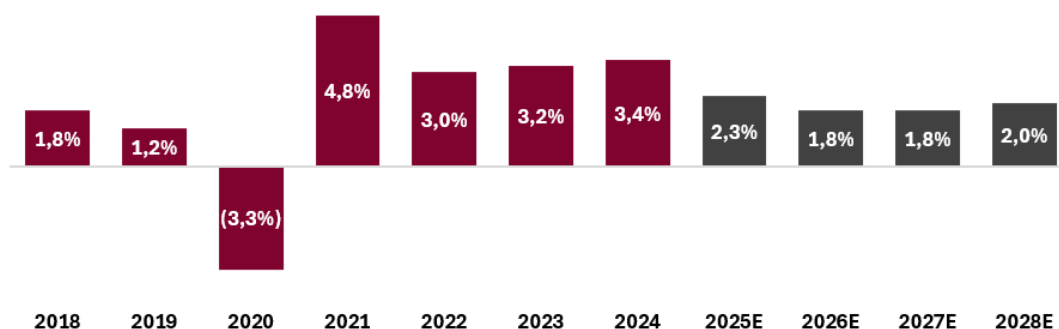


Fonte: Brain

PERSPECTIVAS DE CRESCIMENTO DA ECONOMIA BRASILEIRA

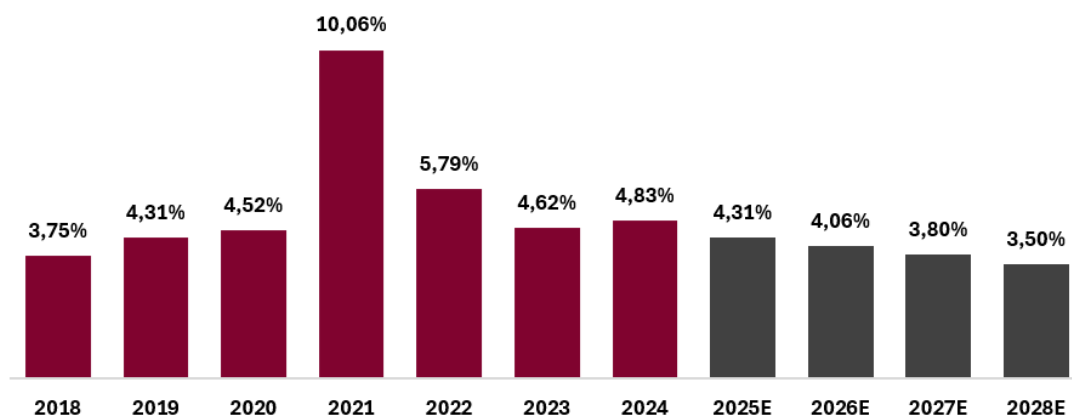
A economia brasileira presenciou uma forte recessão econômica no ano de 2020, influenciando negativamente pela pandemia da COVID-19. Após isso, a economia teve dois anos seguidos de crescimento e, de acordo com as projeções do Banco Central, continuará em crescimento nos próximos anos. Ainda de acordo com o BCB, a projeção de inflação e, conseqüentemente, da taxa de juros é de queda para os próximos anos. Todo este cenário tende a ser benéfico para o setor imobiliário, pois além da manutenção da renda da população, a redução na taxa de juros permitirá o enquadramento de mais famílias com capacidade de financiamento dos imóveis.

CRESCIMENTO DO PIB HISTÓRICO E PROJETADO



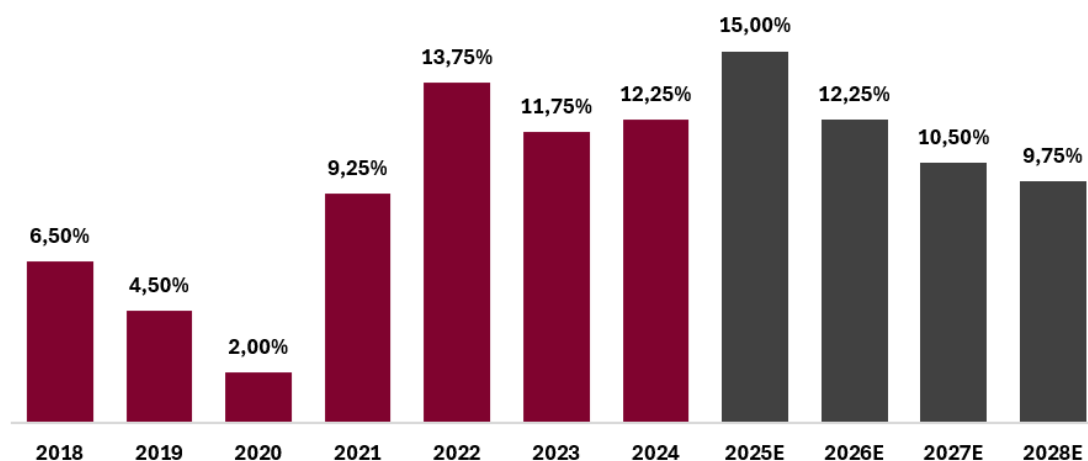
Fonte: Banco Central do Brasil (Relatório Focus do dia 02/01/2026)
(<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>) e IBGE (<https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>)

IPCA HISTÓRICO E PROJETADO (ANUAL)



Fonte: Banco Central do Brasil (Relatório Focus do dia 02/01/2026
(<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>) e IBGE (<https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>)

SELIC HISTÓRICA E PROJETADA



Fonte: Banco Central do Brasil (Relatório Focus do dia 02/01/2026
(<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>) e IBGE (<https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>)

(d) eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário, em geral, desacelere durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, além de períodos prolongados de feriados, que acabam influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades e nossos resultados não são afetados de forma relevante pela sazonalidade.

(e) principais insumos e matérias primas, informando:

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

Os fornecedores da Companhia são avaliados, periodicamente, por meio de critérios financeiros e técnicos. A Companhia possui especificações sobre a escolha de seus fornecedores, baseadas na qualidade do produto e em seu preço. Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para assegurar que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com seus fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. Além disso, o Departamento de Suprimentos da Companhia realiza um trabalho de programação da aquisição de insumos.

A Companhia não possui conhecimento sobre algum fornecedor que tenha controle ou regulamentação governamental em virtude das características do processo produtivo da Companhia.

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores

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

(iii) eventual volatilidade em seus preços

A Companhia está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos de acordo com as condições normais de mercado. A Fundação Getúlio Vargas (FGV), acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o INCC-DI. Este é o principal índice utilizado para corrigir a carteira de recebíveis e os orçamentos de obras da Companhia.

1.5 - Principais clientes

(a) montante total de receitas provenientes do cliente

O Condomínio Cais Avenida foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, representando 19,19% da receita líquida total da Companhia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025. Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

(b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

O Condomínio Cais Avenida foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, representando 35,83% da receita líquida total da Companhia no segmento de administração de obra no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025. Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

1.6 - Efeitos relevantes da regulação estatal

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

A Companhia não está sujeita a obtenção de autorizações governamentais, ou seja, o setor de atuação não é regulado. No entanto, para o desenvolvimento de cada empreendimento é necessária a obtenção de licenças e autorizações específicas relacionadas, especialmente, ao uso e ocupação do solo e ao meio ambiente, respeitando a legislação estadual e municipal de cada filial. Com histórico de mais de 40 (quarenta) anos de atuação no mercado de construção civil, a Companhia sempre obteve as licenças e autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento e regularização de seus empreendimentos.

No âmbito dos negócios da Companhia, é necessário primordialmente a relação com os departamentos internos das prefeituras responsáveis pelo licenciamento e aprovação dos projetos. A Companhia possui uma área dedicada exclusivamente a este processo, a qual, inclusive, segue normas internas para atuação e interações com os agentes públicos. Neste processo, o objetivo é obter, dentro da legislação aplicável, a aprovação do projeto arquitetônico; viabilidade (urbanística, infraestrutura, água, esgoto, energia, telefonia e limpeza urbana); licença de instalação; alvará de construção; licença de operação; aprovação no Corpo de Bombeiros; habite-se; entre outros (a depender da legislação municipal).

Cumprе ressaltar que, ao longo de nossa história, sempre tivemos um bom e cordial relacionamento com a administração pública com as quais nos relacionamos, levando a obter todas as nossas solicitações necessárias para o desenvolvimento de nossos empreendimentos.

Cabe destacar que a Companhia se enquadra nas leis municipais que regulamentam o uso e ocupação do solo nos principais municípios de atuação, sendo elas:

Município de Recife/PE:

- Lei nº 19.426/2025, estabelece o uso e ocupação do solo da cidade do Recife/PE fixando os requisitos urbanísticos e técnicos para a aprovação dos projetos;
- Lei Complementar nº 02/2021 (Republicação com alteração da Lei nº 18.770/2020 – Plano Diretor do Recife), institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008.
- Lei nº 16.292/1997 regulamentada pelo Decreto nº 26.688/2012, regula as atividades de edificações e instalações na cidade do Recife/PE.

Município de Jaboatão dos Guararapes/PE:

- Lei Complementar nº 17/2013 – institui o Plano Diretor do Município de Jaboatão dos Guararapes
 - Lei Municipal nº 972/2013 – institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo
 - Lei Complementar nº 1361/2018 – complementa a Lei de Uso e Ocupação do Solo
- ### Município de Ipojuca/PE:

- Lei nº 2.120/2023 – institui o Plano Diretor do Município de Ipojuca
- Lei nº 1.498/2008 – institui o Código de Obras
- Lei nº 1.596/2011 – institui o Código de Meio Ambiente

Município de Tamandaré/PE:

- Lei nº 187/2020 – institui o Código de Obras do Município de Tamandaré
- Lei nº 188/2002 - Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Lei nº 02/2019 - Lei Complementar da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Município de Cabo de Santo Agostinho/PE:

- Lei 3.863/2023 – institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Lei nº 1.520/1989 - Código de Obras
- Lei nº 1.522/1989 - Lei De Parcelamento De Solo

Município de Fortaleza/CE:

- Lei nº 236/2017, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento especial e define diretrizes e normas relativas ao sistema viário;
- Lei nº 062/2009, institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza/CE, que regula o macrozoneamento urbano e ambiental e dá outras diretrizes para o desenvolvimento da cidade;
- Lei Complementar nº 0270/2019, dispõe sobre o Código da Cidade, que trata da regulamentação de Obras, Posturas e Fiscalização.

Município de Natal/RN:

- Lei Complementar nº 82/2007, dispõe sobre o Plano Diretor de Natal/RN e dá outras providências, regulamentando também o zoneamento e o uso e ocupação do solo; e
- Lei Complementar nº 055/2004, institui o Código de Obras e Edificações do Município de Natal.

Município de Maceió/AL:

- Lei nº 7.264/2022, institui o Código de Urbanismo e Edificações, estabelecendo o zoneamento da cidade de acordo com os parâmetros de macrozoneamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano; e
- Lei nº 5.486/2005, refere-se ao Plano Diretor do Município, estabelece diretrizes gerais de políticas de desenvolvimento urbano e ambiental.

Município de Salvador/BA:

- Lei nº 9.148/2016, dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Salvador/BA e dá outras providências, através das zonas de uso e estabelece critérios e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo (LOUS);
- Lei nº 9.281/2017, institui normas relativas a execução de obras e serviços no Município de Salvador (Código Municipal de Obras); e
- Lei nº 9.069/2016, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano no Município de Salvador como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, na

Constituição do Estado da Bahia, na Lei Orgânica do Município de Salvador e na Lei Federal nº 10.257 (PDDU).

Desde o ano de 2022, a Companhia passou a desenvolver empreendimentos em duas novas filiais, Paraíba e Sergipe, que seguirão a Legislação de atuação dos municípios.

Município de João Pessoa/PB:

- Decreto nº 9.718/2021 - estabelece instruções normativas de aprimoramento da legislação urbanística vigente e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 166, de 29 de abril de 2024 – Dispõe sobre zoneamento e ocupação de solo do município de João Pessoa e dá outras providências.

Município de Aracaju/SE:

- Lei nº 42/2000, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju, cria o sistema de Planejamento e Gestão Urbana e dá outras providências; e
- Lei nº 43/2000, institui o Código de Obras e Edificações de Aracaju e dá outras providências.

Cumpra ressaltar que, além das principais aprovações, podem ser exigidas outras aprovações com a administração pública, tais como as detalhadas abaixo:

- **Órgãos municipais:** Principal de aprovação (Plano Diretor/Zoneamento), de controle de Uso e Ocupação do Solo, de controle de Desapropriações, de controle do Sistema Viário, de controle de Patrimônio Histórico, de controle de meio ambiente, de controle de Operações Urbanas, que verifica a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), entre outras.
- **Órgãos estaduais:** Englobando controles de grandes empreendimentos e loteamentos, de patrimônio histórico, ambiental, de Sistema Rodoviário, que verifica a necessidade de Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA).
- **Órgãos federais:** controle de Tráfego Aéreo (COMAR e ANAC), de controle de meio ambiente (IBAMA), controle do Patrimônio da União (SPU), de controle de patrimônio histórico (IPHAN), de controle do Sistema Rodoviário (DNIT/CONCESSIONÁRIAS DE RODOVIAS E FERROVIAS).

Regulamentação relativa a questões ambientais

Licenças Ambientais

A Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente) prevê, como um de seus instrumentos, o licenciamento ambiental, de modo que a concepção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos naturais e/ou considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependem de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças e autorizações legalmente exigíveis, o qual estabelecerá as condições, restrições e medidas de fiscalização do empreendimento.

A competência para o licenciamento ambiental é de apenas um único ente federativo nos termos da Resolução nº 237/1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") e da Lei Complementar ("LC") nº 140/2011. Dependendo das características do empreendimento, dos impactos por ele gerados e principalmente diante das regras específicas trazidas pela LC nº

140/2011, o licenciamento ambiental será conduzido pelo órgão ambiental federal, pelo órgão ambiental estadual ou pelo órgão municipal, que podem impor condicionantes/exigências técnicas nas licenças ambientais, cujo cumprimento é fundamental para a manutenção da qualidade do meio ambiente e garantia de validade das licenças expedidas.

O processo de licenciamento ambiental compreende, em regra, um sistema trifásico, no qual cada licença (prévia, de instalação e de operação) é emitida por um determinado período de validade e sua renovação ou emissão da licença subsequente, restam condicionadas ao efetivo cumprimento das respectivas exigências técnicas estabelecidas pelo órgão ambiental licenciador. Em alguns casos, há a emissão de uma licença única ou licença simplificada que poderão realizar todas essas fases simultaneamente, gerando apenas um documento. Essas e outras modalidades de regularização podem receber diferentes conceitos e aplicações de estado para estado, podendo depender de parâmetros como impacto ambiental, porte, potencial poluidor, localização, e tempo de duração da atividade.

Em geral as solicitações de renovação de licença ambiental devem ser apresentadas com antecedência mínima de 120 dias de seu vencimento. Observado o cumprimento desse prazo, a validade da licença será automaticamente prorrogada até que a autoridade ambiental publique sua decisão a respeito da renovação pretendida.

A construção, instalação, operação ou ampliação, de atividades, obras ou serviços utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, sem licença ou autorização dos órgãos ambientais competentes, ou o descumprimento das condicionantes técnicas estabelecidas em tais licenças sujeitam o infrator (i) a sanções administrativas, previstas, em âmbito federal, no Decreto nº 6.514/2008, incluindo a obrigação de suspender e/ou desativar as instalações ou atividades, e a multas que variam de R\$ 500,00 a R\$ 50 milhões; (ii) a sanções criminais; e (iii) ao dever de reparar e/ou indenizar danos causados ao meio ambiente e a terceiros prejudicados pela atividade. Essas penalidades podem ser aplicadas se nós conduzíssemos alguma atividade potencialmente poluidora sem a devida licença ou em descumprimento às suas condicionantes.

As licenças ambientais estabelecem condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, e o descumprimento dessas condicionantes pode impactar as operações da Companhia.

A Companhia desenvolve projetos em vários municípios dos 7 (sete) Estados do Nordeste do Brasil em que atua (PE, BA, CE, AL, RN, PB e SE). Em cada uma dessas localidades, a Companhia sempre submeteu os processos de licenciamento de seus projetos à análise para fins de aprovação junto ao órgão competente, tal como a Secretaria do Meio Ambiente ou órgão com função equivalente no respectivo Município ou demais ente federado, as quais são responsáveis pela expedição das licenças e autorizações necessárias. Os projetos sempre foram desenvolvidos respeitando as orientações e exigências da legislação ambiental, inclusive todos são submetidos e aprovados conforme os procedimentos determinados. Assim, historicamente, a relação da Companhia com os órgãos ambientais competentes, refere-se única e exclusivamente ao cumprimento e observância de requisitos necessários à obtenção das licenças e autorizações ambientais.

Outras Autorizações Ambientais

A Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal n.º 9.433 de 8 de janeiro de 1997), em termos gerais, dispõe que estão sujeitos à obtenção de outorga e de autorização os seguintes usos de recursos hídricos: (i) derivação ou captação; (ii) lançamento de esgotos e/ou efluentes

líquidos; e (iii) a perfuração e tamponamento de poços tubulares profundos. No caso de utilização da rede pública de esgoto para o despejo de efluente sanitário e/ou industrial, a concessionária do serviço é responsável pela obtenção da outorga e o interessado (por exemplo, a Companhia) deve solicitar à concessionária a ligação à rede pública. Caso seja necessária captação ou despejo de efluentes na fase de instalação de obras de construção civil não conectadas a rede pública de abastecimento e esgoto, a Companhia obtém as outorgas necessárias para interferência em recursos hídricos.

Considera-se infração administrativa a utilização de recursos hídricos para qualquer finalidade sem a respectiva outorga ou em desacordo com as condições estabelecidas, bem como a perfuração de poços tubulares sem a devida autorização ou o lançamento de efluentes de forma irregular.

Nos termos da legislação ambiental, em especial do Código Florestal (Lei nº 12.651/2008) e da Lei da Mata Atlântica (Lei nº 11.428/2006), a supressão de vegetação é atividade sujeita a obtenção de autorização ambiental específica, a qual poderá estabelecer condições e restrições para a sua utilização, tais como afastamento de fauna e compensações ambientais.

A supressão de vegetação em desconformidade com a legislação ambiental ou a autorização ambiental constitui infração administrativa, nos termos do Decreto Federal nº 6.514/2008, punível com multa administrativa, suspensão das atividades, embargo, e outras, e crime ambiental, nos termos da Lei Federal nº 9.605/1998

As Áreas de Preservação Permanente (APP) são áreas especialmente protegidas em virtude da sua importância ambiental. De acordo com o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) são consideradas APP, dentre outras, a faixa marginal de corpos d'água, nascentes e topos de morro. As APPs deverão ser preservadas e protegidas permanentemente, não sendo admitida a interferência ou supressão dentro de seus limites, salvo em casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto.

De acordo com o Decreto Federal nº 6.514/2008, cortar árvores em APP sem a devida autorização, pode ensejar a imposição de multas, que variam de R\$5.000,00 a R\$20.000,00 por hectare ou fração, ou R\$ 500,00 por árvore, metro cúbico ou fração. Sem prejuízo da responsabilidade administrativa e criminal referente a supressão de vegetação ou interferência em APP sem as devidas autorizações ambientais ou em desconformidade com a legislação ambiental, subsiste a responsabilidade civil de recomposição do dano ambiental eventualmente causado. Em áreas com potencial ocorrência de sítios arqueológicos e áreas de interesse histórico e cultural, é necessária a anuência do órgão gestor, previamente a qualquer intervenção. Cabe ao Centro Nacional de Arqueologia (CNA), órgão integrante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a elaboração de políticas e estratégias para a gestão do patrimônio arqueológico, bem como, a modernização dos instrumentos normativos e de acompanhamento das pesquisas arqueológicas. Caso sejam identificadas áreas sob proteção do IPHAN, poderá ser exigido que a Companhia execute atividades de resgate e salvamento de patrimônio arqueológico.

A Companhia desenvolve projetos em vários municípios dos 7 (sete) Estados do Nordeste do Brasil em que atua (PE, BA, CE, AL, RN, PB e SE). Em cada uma dessas localidades, a Companhia sempre submeteu os processos de licenciamento de seus projetos à análise para fins de aprovação junto ao órgão competente, tal como a Secretaria do Meio Ambiente ou órgão com função equivalente no respectivo Município ou demais ente federado, as quais são responsáveis pela expedição das licenças e autorizações necessárias. Os projetos sempre foram

desenvolvidos respeitando as orientações e exigências da legislação ambiental, inclusive todos são submetidos e aprovados conforme os procedimentos determinados. Assim, historicamente, a relação da Companhia com os órgãos ambientais competentes, refere-se única e exclusivamente ao cumprimento e observância de requisitos necessários à obtenção das licenças e autorizações ambientais.

Gerenciamento de Resíduos Sólidos

A legislação brasileira, especialmente a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010, regulamentada pelo Decreto Federal nº 7.404/2010), determina que os serviços de coleta, armazenamento, transporte, transbordo, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, não podem causar danos ao meio ambiente ou prejuízo à saúde pública e ao bem-estar. A legislação brasileira regula a seleção, coleta, armazenamento, transporte, tratamento e descarte final de resíduos, e afirma que aquele que terceirizar o descarte de resíduos terá responsabilidade solidária com o prestador dos serviços.

A contratação de terceiros para realização de quaisquer das etapas de gerenciamento dos resíduos sólidos gerados pela Companhia não a exime de responsabilidade, sobretudo na esfera civil (dever de reparar e indenizar), caso esses prestadores de serviço causem danos ao meio ambiente e/ou a terceiros no exercício de suas atividades. Nesses casos, a Companhia pode ser considerada solidariamente responsável com tais prestadores de serviços pela recomposição e/ou indenização dos danos causados ao meio ambiente e a terceiros e, em tese, também estaria exposta na esfera administrativa e criminal, a depender do seu envolvimento nos atos questionados. O descumprimento de regras ambientais por fornecedores e prestadores de serviço pode expor a Companhia também a riscos reputacionais.

As sanções administrativas aplicáveis à disposição irregular de resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, que resultem em poluição, incluem, entre outros, embargo da atividade ou obra civil e multas de até R\$ 50 milhões. Os custos para o gerenciamento e a destinação adequada dos resíduos provavelmente irá aumentar nos próximos anos, tendo em vista a implementação de acordos setoriais e de uma regulamentação aplicável mais robusta.

O transporte, tratamento e disposição final adequada de resíduos dependem da correta separação, classificação e manuseio dos resíduos. Os planos de gerenciamento estão sujeitos à aprovação prévia das autoridades ambientais, sendo que as atividades de tratamento de resíduos podem estar sujeitas ao licenciamento ambiental.

Nesse contexto, a Política Nacional de Resíduos Sólidos prevê que as empresas de construção civil, tal como a Companhia, devem, obrigatoriamente, elaborar planos de gerenciamento de resíduos sólidos (PGRS), com o conteúdo mínimo previsto na norma. A Resolução CONAMA nº 307/2002 estabelece as etapas que devem ser contempladas nos planos de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC).

A Companhia informa que atende às exigência da legislação ambiental aplicável e possui Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil para cada projeto realizado, assegurando a minimização do impacto ambiental e o devido gerenciamento dos resíduos gerados.

Cadastro Técnico Federal

A Lei Federal nº 6.938/1981, Instrução Normativa 13, de 23 de agosto de 2021, Instrução Normativa 6, de 27 de janeiro de 2022, estabelecem que todas as entidades legais que realizam atividades potencialmente poluidoras ou utilizadoras de recursos naturais devem ser registradas no Cadastro Técnico Federal do IBAMA ("CTF"). Este cadastro é um instrumento para promover

a preservação do meio ambiente. Nos termos da legislação, algumas obras de construção civil estão enquadradas sob a categoria “Outras obras de infraestrutura - Lei nº 6.938/1981: art. 10” como sujeitas ao CTF/APP. Dentre elas, destacam-se a construção de empreendimentos destinados à construção de habitações de interesse social e infraestrutura básica de parcelamento de solo urbano.

Tais entidades também (i) podem estar sujeitas ao pagamento da Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental (“**TCFA**”); e (ii) são obrigadas a entregar, até o dia 31 de março de cada ano, Relatório das Atividades Exercidas (“**RAPP**”) no ano anterior.

O Decreto Federal nº 6.514/2008 sujeita entidades que não possuam o cadastro CTF a multas que variam de R\$ 50,00 a R\$ 9.000,00, dependendo do porte da empresa e da capacidade econômica do infrator. O não pagamento da TCFA, por sua vez, implica no pagamento com: (i) juros de mora, na via administrativa ou judicial, contados do mês seguinte ao do vencimento, à razão de um por cento; (ii) multa de mora de vinte por cento, reduzida a dez por cento se o pagamento for efetuado até o último dia útil do mês subsequente ao do vencimento; e (iii) encargo de vinte por cento, substitutivo da condenação do devedor em honorários de advogado, calculado sobre o total do débito inscrito como Dívida Ativa, reduzido para dez por cento se o pagamento for efetuado antes do ajuizamento da execução. A não entrega do RAPP ao IBAMA, a seu turno, sujeitará o infrator ao pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Diversos Estados também possuem seus próprios Cadastros Técnicos Estaduais de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Naturais Renováveis, mantêm a exigência do pagamento da TCFA estadual e submissão de documentos de controle às autoridades estaduais. Alguns Estados também celebraram convênios com o IBAMA para que o registro na esfera federal automaticamente sirva de cumprimento ao registro na esfera estadual e que o pagamento das taxas ocorra por guia de compensação única.

Regulamentação relativa à Atividade Imobiliária

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

Determinadas disposições específicas da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

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

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

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

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

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

Incorporação Imobiliária

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

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

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

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

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos

instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Patrimônio de Afetação

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

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

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

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, como preceitua a Lei nº 10.931/2004.

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

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da Lei nº 4.591/1964, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591/1964 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei nº 9.514/1997, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário

realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

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

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

A Lei nº 9.514/1997 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

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

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

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

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

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

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a 90% do valor de avaliação do imóvel;
- (ii) o limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), válido para o ano de 2021.

As regras para o trabalhador utilizar o FGTS são reguladas pelo Conselho Curador, órgão responsável pela fiscalização e manutenção do cumprimento das regras vigentes.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros pré-fixadas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 35 anos, de acordo com a idade de cada proponente.

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

Resolução 4.676, Resolução 4.271 e Resolução 3.932

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019, suplantando as Resoluções 3.932 e 4.271, em que determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza o artigo 15, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine em operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

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

Sistema de Carteira Hipotecária

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

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

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

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

Sobre o tema, em julho de 2019 foi aprovada a Lei nº 13.853/2019, por meio da qual se criou a Agência Nacional de Proteção de Dados, que é a entidade responsável por regulamentar e fiscalizar a aplicação da LGPD e demais leis sobre proteção de dados (convertida em Agência Nacional de Proteção de Dados em 2025).

Regulamentação relativa à privacidade e proteção de dados

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, estabelecendo regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Antes da entrada em vigor da Lei nº 13.709/2018, conforme alterada pela Lei nº 13.853/2019, denominada Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“**LGPD**”), o uso de dados pessoais no Brasil era regulado principalmente por princípios constitucionais e por normas setoriais, como o Código de Defesa do Consumidor, a Lei do Cadastro Positivo e o Marco Civil da Internet, sendo a legitimidade dessas práticas frequentemente avaliada de forma casuística pelo Poder Judiciário.

A LGPD entrou em vigor em agosto de 2020, trazendo um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD é aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD (convertida em Agência Nacional de Proteção de Dados em 2025), a qual foi formalmente constituída no dia 6 de novembro de 2020 e é responsável, dentre outras atribuições, por elaborar diretrizes e regulamentações posteriores, bem como aplicar as sanções administrativas em caso de descumprimento da LGPD.

À título de exemplo, a ANPD publicou, em abril de 2024, a Resolução CD/ANPD nº 15, a qual dispõe sobre regras detalhadas aplicáveis à comunicação de incidentes de segurança

envolvendo dados pessoais e, em agosto de 2024, a ANPD publicou a Resolução CD/ANPD nº 19, a qual estabelece os procedimentos e as regras aplicáveis às operações de transferência internacional de dados pessoais. Tais regulamentações e eventuais novas regulamentações emitidas pela ANPD podem se aplicar diretamente às atividades de tratamento de dados pessoais realizadas pela Companhia e podem restringir ou impor regras específicas a serem cumpridas pela Companhia ao realizar tais atividades.

A Companhia vem adaptando suas operações e seu modelo de negócios aos limites estabelecidos em referida lei e resoluções da ANPD, por meio de revisão contínua de suas políticas, processos internos e práticas comerciais, o que tem envolvido investimentos em consultorias especializadas e ferramentas voltadas à conformidade legal.

(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pela Companhia

A Companhia não aderiu a um padrão específico (nacional ou internacional) de práticas ambientais. Para maiores informações sobre as políticas ambientais da Companhia, veja o item 1.9 desse Formulário de Referência.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual. Após o registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil por um período de 10 (dez) anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais. Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Atualmente, a Companhia é titular de diversas marcas registradas ou em processo de registro no Brasil junto ao INPI, tais como “MD MOURA DUBEUX”, “VIVEX CONSTRUTORA” e “MD MOURA ENGENHARIA”, as quais são extremamente relevantes para suas atividades. Essas marcas estão devidamente protegidas nas principais classes relacionadas às atividades da Companhia.

A Companhia também é titular de alguns nomes de domínio relevantes associados a tais marcas, que reforçam sua presença digital e contribuem para a proteção e consolidação de seus ativos intangíveis.

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

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

Não aplicável, tendo em vista que, no último exercício social, não foram feitas contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos cargos políticos.

(ii) em favor de partidos políticos

Não aplicável, tendo em vista que, no último exercício social, não foram feitas contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

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

Não aplicável, tendo em vista que, no último exercício social, não foram feitas contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

1.7 - Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025		
País sede	Receita líquida proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia (R\$ milhões)	Participação (%)
Brasil	R\$ 1.652,3	100%

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024		
País sede	Receita líquida proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia (R\$ milhões)	Participação (%)
Brasil	R\$ 1.570,0	100%

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

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e no último exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

1.8 – Efeitos relevantes de regulação estrangeira

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros e não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

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

(a) se a Companhia divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia divulga informações relacionadas ao aspecto ambiental, social e governança corporativa (ASG), no Relatório de Sustentabilidade. A Companhia tem como compromisso divulgar anualmente suas informações ASG e apresenta informações a respeito do relatório referente ao exercício de 2024 abaixo.

(b) a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

O Relatório de Sustentabilidade de 2024 foi elaborado em conformidade com as Normas GRI (*Global Reporting Initiative*). As normas foram emitidas pela organização *Internacional Global Reporting Initiative* e são adotadas como referência, no âmbito global, para serem utilizadas por organizações no seu relato de sustentabilidade. Para o reporte referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia incluiu também as diretrizes setoriais estabelecidas pelo *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB).

O relatório é voluntário, com ciclo de emissão anual, que poderá ser ajustado em caso de exigências regulatórias. No contexto do relatório incluímos ainda quais ações foram instituídas e nossos diferenciais enquanto organização na busca do desenvolvimento sustentável. E como isso engajar outras organizações ao demonstrar que as práticas ASG agregam valor ao negócio, a sociedade e ao meio ambiente.

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

As informações financeiras contidas no Relatório de Sustentabilidade seguem as demonstrações financeiras anuais da Companhia, que são auditadas de forma independente. No entanto, o Relatório de Sustentabilidade, especificamente, não é auditado ou revisado por qualquer entidade independente.

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

O relatório de sustentabilidade da Moura Dubeux está disponível no nosso site de Relações com Investidores, no endereço: <https://ri.mouradubeux.com.br/sustentabilidade/>.

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

Conforme as Normas GRI, os tópicos relatados são aqueles considerados materiais para a organização. No ano de 2024, acreditamos ter evoluído nesse processo, pois foi a primeira vez que aplicamos a dupla materialidade na pesquisa. Além do mapeamento de relevância, incorporamos impacto e probabilidade. Em 2024, conduzimos uma análise de nossa materialidade, buscamos priorizar as questões com maior impacto em nosso negócio, na governança, nas comunidades e no meio ambiente, nos temas mais importantes para nossos *stakeholders*. A partir dessa definição, realizamos anualmente uma consulta interna e externa, questionando a percepção de relevância das partes interessadas mapeadas.

Na construção da Matriz de Materialidade da Companhia foram mapeados 10 temas materiais, são eles: (i) Atração, Desenvolvimento e Retenção de Talentos, (ii) Desempenho Operacional; (iii) Ética, Cultura e Governança; (iv) Inovação; (v) Qualidade e Certificação dos Empreendimentos; (vi) Saúde, Segurança e Bem Estar; (vii) Responsabilidade Socioambiental; (viii) Gerenciamento e Beneficiamento de Resíduos; (ix) Sustentabilidade nos Canteiros e (x) Estratégia Climática.

A Companhia possui alguns indicadores monitorados pelas áreas de negócio:

- indicadores de consumo de água;
- indicadores de consumo de energia;
- indicadores de geração de resíduo;
- indicações de saúde e segurança e;
- indicadores para avaliação do desempenho operacional;

Contudo, ainda não uma correlação direta para todos os temas da matriz de materialidade com indicadores materiais para a Companhia. Para o ano de 2025, a Companhia avaliou formas de aperfeiçoar essa correlação e o relatório segue em fase de elaboração.

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

O Relatório de Sustentabilidade observa os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (“ODS”). Os ODS materiais para o negócio da Companhia estão associados aos 5 compromissos de desenvolvimento sustentável, conforme a seguir:

Compromisso 1	Compromisso 2	Compromisso 3
Fomentar nosso negócio com valores éticos que proporcionem processos transparentes e coibam qualquer prática corruptiva	Proporcionar aos nossos colaboradores um ambiente de trabalho seguro, saudável e sustentável	Apoiar Projetos que promovam os direitos humanos, educação, inclusão, equidade e redução das desigualdades sociais
		
Compromisso 4	Compromisso 5	
Desenvolver produtos imobiliários com enfoque no consumo consciente de insumos, eficiência energética e hídrica, baixo consumo de carbono e que impactem positivamente na urbanização das cidades	Contribuir para o crescimento econômico, proporcionando trabalho digno e ascensão de renda	
		

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

Não aplicável, tendo em vista que o Relatório de Sustentabilidade ainda não observa as recomendações da TCFD para divulgação de informações climáticas.

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

A Companhia realiza inventário de emissão de gases do efeito estufa. No Relatório de Sustentabilidade está descrito o monitoramento das emissões de gases de efeito estufa de acordo com a metodologia GHG Protocol, conforme inventário contendo dados e escopo das emissões está divulgado na seção “Crescimento Consciente”.

Com base nessas informações, promovemos medidas internas para reduzir nossas emissões, otimizando a logística de transporte, utilização de equipamentos mais eficientes em termos energéticos, entre outras.

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

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia divulga informações ASG por meio do Relatório de Sustentabilidade conforme informado no item 1.9(a) acima.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota uma matriz de materialidade conforme informado no item 1.9(e) acima.

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

A Companhia possui indicadores monitorados pelas áreas de negócio, mas ainda não uma correlação direta da matriz de materialidade com indicadores materiais para a Companhia. Para o ano de 2025, a Companhia avaliou incorporar indicadores ASG na avaliação de desempenho dos executivos aos colaboradores e o relatório segue em fase de elaboração.

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

A Companhia pretende no futuro submeter o Relatório de Sustentabilidade a avaliação de uma auditoria independente. A prática não foi integralmente implementada considerando o processo de avanço e amadurecimento do reporte das informações relacionadas a questões ASG.

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

O Relatório de Sustentabilidade da Companhia considera os ODS conforme informado no item 1.9(f) acima. Contudo, o Relatório de Sustentabilidade ainda não observa as recomendações da TCFD para divulgação de informações climáticas.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa conforme informado no item 1.9(h) acima.

1.10 - Informações de sociedade de economia mista

(a) interesse público que justificou sua criação

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(b) atuação da Companhia em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

1.11 – Aquisição ou alienação de ativo relevante

Não houve, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 da Companhia, aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12 – Operações societárias/Aumento ou redução de capital

Não aplicável, tendo em vista que não foram realizadas operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

1.13 - Acordos de acionistas

A Companhia celebrou seu Acordo de Acionistas em 18 de outubro de 2019, cujos principais termos estão descritos na tabela abaixo. Para maiores informações, vide a íntegra do Acordo de Acionistas, disponível no *website* de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.mouradubeux.com.br/>), bem como no *website* da CVM (<https://sistemas.cvm.gov.br/>)

Acordo de Acionistas da Companhia	
Partes	Aluísio José Moura Dubeux, Gustavo José Moura Dubeux, Marcos José Moura Dubeux e, como interveniente anuente, Moura Dubeux Engenharia S.A.
Data de celebração	O acordo de acionistas foi celebrado em 18 de outubro de 2019.
Prazo de vigência	O acordo de acionistas tem prazo de vigência de 10 (dez) anos a contar da sua celebração, sendo automaticamente prorrogado por iguais e sucessivos períodos de 10 (dez) anos cada, caso nenhuma das partes notifique as outras partes por escrito de sua decisão de não prorrogar o acordo com antecedência mínima de 6 (seis) meses.
Descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle	Para toda e qualquer questão ou deliberação a ser discutida em Assembleia Geral ou reunião do Conselho de Administração, qualquer dos Acionistas poderá convocar os demais para realizar uma reunião prévia ("Reunião Prévia"), em até 5 (cinco) dias antes da data da respectiva deliberação, na qual decidirão a posição a ser tomada em referida assembleia ou reunião. Uma vez instalada a Reunião Prévia, de acordo com os quóruns previstos no Acordo, a decisão será adotada pela maioria das ações dos acionistas presentes à reunião prévia e as deliberações tomadas em reunião prévia vincularão todos os acionistas
Descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais	O Conselho de Administração da Companhia será composto por pelo menos 5 (cinco) membros e, quando eleitos, seus respectivos suplentes, observados os direitos dos acionistas minoritários de eleger membros do Conselho de Administração, em eleição separada ou por meio do voto múltiplo, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas deverão direcionar seus votos nas deliberações sociais de forma a assegurar que elegerão, conjuntamente, a maioria dos membros do Conselho de Administração (e, quando eleitos, seus respectivos suplentes), distribuindo-se as designações proporcionalmente entre cada Acionista, conforme suas respectivas participações no total de Ações ("Membros Representantes dos Acionistas"). Os Acionistas indicarão também, em Reunião Prévia, quem será o Presidente do Conselho de Administração, dentre os Membros Representantes dos Acionistas. Os membros do Conselho de Administração serão eleitos para um mandato unificado de 2 (dois) anos, que vigorará até a posse dos eleitos na Assembleia Geral Ordinária do exercício no qual vencer o respectivo mandato. Não há limite de reeleição para os Membros Representantes dos Acionistas. Para a indicação dos Membros Representantes dos Acionistas, os Acionistas deverão realizar uma Reunião Prévia para definição dos Membros Representantes dos Acionistas. Os Acionistas poderão, a qualquer tempo, substituir os Membros Representantes de sua indicação e, para tanto, os Acionistas deverão orientar os atuais Membros Representantes dos Acionistas a convocarem uma Assembleia Geral para deliberar a eleição dos novos membros do Conselho de Administração e realizar uma Reunião Prévia

Descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las	O acordo de acionistas estabelece restrições à transferência e oneração das ações da Companhia. Caso um acionista resolva alienar, direta ou indiretamente, parte ou a totalidade das ações de sua titularidade, os demais Acionistas Ofertados terão direito de preferência na aquisição das ações ofertadas, nos mesmos termos e condições previstas na proposta de venda enviada por um terceiro, e deverão manifestar seu interesse de exercer o direito de preferência em até 20 dias. Caso não haja manifestação no prazo ou renúncia do direito de preferência, o acionista poderá alienar as ações ao terceiro interessado, observado o prazo de 30 dias para formalização da transferência. Caso haja manifestação de exercício do direito de preferência de mais de um acionista, cada acionista terá direito de adquirir as ações ofertadas na proporção da participação societária detida por cada Acionista Ofertado vinculada ao acordo. Caso algum acionista pretenda alienar a totalidade ou parte de suas ações por meio de uma ou mais operações em mercado de balcão ou bolsa de valores, tal acionista deverá notificar os demais acionistas, comunicando sua intenção de realizar a venda em bolsa e a quantidade de ações que pretende alienar. Os demais acionistas da Companhia terão direito de primeira oferta para aquisição da totalidade das ações e deverão informar o valor ofertado e as condições de pagamento. O acionista vendedor poderá concordar em vender as ações a um dos demais acionistas, pelo maior preço ofertado. Caso o acionista vendedor não concorde em realizar a venda a um dos demais acionistas nos termos propostos, ele poderá realizar a venda em bolsa, observado que o valor por ação na venda em bolsa deve ser superior ao maior valor por ação oferecido pelos demais acionistas. Nenhum dos acionistas poderá constituir, direta ou indiretamente quaisquer ônus sobre as ações da Companhia, exceto se previamente autorizado, por escrito, pelos outros acionistas
Descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto dos membros de conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle	O acordo de acionistas dispõe que, sempre que convocada uma Reunião do Conselho de Administração da Companhia, os acionistas deverão se reunir previamente para debater e deliberar sobre o exercício do direito de voto quanto às matérias da referida Reunião do Conselho. Nesse sentido, os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas signatários do Acordo deverão exercer seus direitos de voto, em sede de Reunião do Conselho de Administração, no mesmo sentido que foi aprovado em Reunião Prévia, quando aplicável. Atualmente os 3 acionistas signatários do Acordo de Acionistas são também membros do Conselho de Administração

1.14 - Alterações significativas na condução dos negócios

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

1.15 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

Desde a constituição da Companhia, não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

1.16 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 1.

2.1 - Condições financeiras e patrimoniais

A discussão a seguir contém declarações sobre tendências que refletem nossas expectativas atuais, que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e o calendário dos eventos podem diferir materialmente daqueles contidos nestas declarações sobre estimativas futuras devido a uma série de fatores, incluindo, sem limitações, os estabelecidos na seção 4 - “Fatores de risco” e outros assuntos estabelecidos neste formulário de referência.

As informações financeiras contidas nesta seção 2 devem ser lidas em conjunto as com informações financeiras intermediárias referentes aos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 e suas respectivas notas explicativas, as quais foram elaboradas de acordo com IAS 34 – *Interim Financial Report*, emitido pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e as demonstrações financeiras da Companhia auditadas referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, e suas respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Também descrevemos nesta seção 2 algumas métricas de desempenho chave que nossa administração utiliza para avaliar os negócios, medir o desempenho, identificar tendências e oportunidades e tomar decisões estratégicas, tais como o EBITDA e a Margem EBITDA.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das nossas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis aos resultados das nossas operações.

(a) comentários dos Diretores sobre as condições financeiras e patrimoniais gerais

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, a receita operacional líquida da Companhia atingiu R\$ 1.652,3 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 36,7%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, obtivemos um aumento de 3 pontos percentuais em relação ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, em que a receita operacional líquida da Companhia atingiu R\$ 1.202,3 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 34,2%.

O aumento da margem verificada pode ser explicado pela maior participação do segmento condomínio frente ao segmento incorporação no lucro bruto.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a receita líquida da Companhia atingiu R\$ 1.570,0 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 33,5%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, a Companhia obteve uma redução de 1,2 pontos percentuais em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em que a receita líquida da Companhia atingiu R\$ 1.151,2 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 34,7%.

A redução da margem verificada pode ser explicada pela participação maior do segmento incorporação no lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Na incorporação, a contribuição ocorre com o avanço gradual de novas obras e a redução de estoques prontos; no condomínio, a contribuição ocorre dado que o segmento possui margens maiores que o modelo de Incorporação. Entretanto, as margens podem variar de forma significativa considerando os seguintes principais fatores: (i) efeito dos distratos reduzindo receitas já reconhecidas e estorno de custos de serviços; (ii) volatilidade dos preços e volumes de vendas; (iii) aumento/redução de impostos; e (iv) economias ou incrementos de obras; entre outros.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a receita líquida da Companhia atingiu R\$ 1.151,2 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 34,7%. Considerando que a margem bruta é o indicador que mede a rentabilidade das vendas, deduzidas dos impostos e dos custos dos serviços prestados, a Companhia obteve um aumento de 1,4 pontos percentuais em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, em que a receita líquida da Companhia atingiu R\$ 799,5 milhões, permitindo alcançar uma margem bruta de 33,3%.

O aumento da margem verificada pode ser explicado pela participação equilibrada dos dois segmentos (incorporação e condomínio) no lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Em termos de margem líquida (indicador baseado no resultado líquido do exercício comparado às receitas líquidas), os seguintes indicadores foram atingidos: (i) 18,7% e 17,1% nos períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e 2024, respectivamente, apresentando um aumento de 1,5 pontos percentuais; (ii) 16,0% em 31 de dezembro de 2024 e 13,5% em 31 de dezembro de 2023, apresentando assim um aumento de 2,5 pontos percentuais; e (iii) 13,5% e 13,1% em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente, apresentando assim um aumento de 0,4 pontos percentuais.

A despesa operacional em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 272,1 milhões, enquanto a despesa operacional de 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 204,5 milhões, um aumento de 33,1%, com destaque para aumento nas despesas comerciais, mais especificamente comissões de vendas e propagandas e publicidades, como consequência de um bom resultado nas vendas que vem ocorrendo continuamente na Companhia e evolução das obras (POC). Já a despesa operacional de 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 278,6 milhões, enquanto a despesa operacional de 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 227,9 milhões, aumento de 22,3%, com destaque para aumento nas despesas comerciais, mais especificamente comissões de vendas e propagandas e publicidades, como consequência do recorde de vendas da Companhia ocorrido no ano e evolução das obras (POC). Por fim, a despesa operacional de 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 227,9 milhões, enquanto a despesa operacional de 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 178,9 milhões, aumento de 27,4%, com destaque para aumento nas despesas comerciais, mais especificamente comissões de vendas e propagandas e publicidades, como consequência do recorde de vendas da Companhia ocorrido no ano e evolução das obras (POC).

Ainda, considerando nossa capacidade de utilização dos ativos para gerar vendas, o GA - giro do ativo (receita líquida/ativo médio) atingiu 0,30 em 30 de setembro de 2025, 0,38 em 31 de dezembro de 2024, 0,33 em 31 de dezembro de 2023 e 0,28 em 31 de dezembro de 2022. Esse patamar se deve, principalmente, à geração de receitas proveniente de vendas de imóveis no período.

O índice de liquidez geral (ativo total/passivo total) foi de 1,49 em 30 de setembro de 2025, 1,59 em 31 de dezembro de 2024, 1,64 em 31 de dezembro de 2023 e 1,72 em 31 de dezembro de 2022. Entre 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o índice de liquidez geral teve redução e a principal causa foi o aumento de adiantamento de clientes proveniente de novas vendas de unidades de incorporação contabilizadas pela evolução física da obra, a aquisição de novos terrenos e a liberação de recursos junto a instituições financeiras para financiamento de obras. Entre 31 de dezembro de 2024 e 2023, a redução no referido índice teve como principal causa o aumento de adiantamento de clientes proveniente de novas vendas de unidades de incorporação contabilizadas pela evolução física da obra e a liberação de recursos junto a instituições financeiras para financiamento de obras. Por fim, entre 31 de dezembro de 2023 e 2022, a redução no referido índice teve como principal causa o aumento de adiantamento de clientes proveniente de novas vendas de unidades de incorporação contabilizadas pela evolução física da obra e a liberação de recursos junto a instituições financeiras para financiamento de obras.

O índice de liquidez corrente (ativo circulante/passivo circulante) foi de 2,91 em 30 de setembro de 2025, 2,46 em 31 de dezembro de 2024, 2,39 em 31 de dezembro de 2023 e 2,78 em 31 de dezembro de 2022. Entre 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o índice de liquidez corrente teve aumento e a principal causa foi o aumento de contas a receber de clientes e imóveis a comercializar. Entre 31 de dezembro de 2024 e 2023, o aumento teve como principal causa o aumento de contas a receber de clientes e a redução no curto prazo de financiamentos de obras junto a instituições financeiras. Por fim, entre 31 de dezembro de 2023 e 2022, a redução teve como principal causa o aumento de adiantamento de clientes e a liberação de recursos junto a instituições financeiras, assim como na liquidez geral.

O índice de liquidez seca ((ativo circulante – estoques)/passivo circulante) foi de 2,03 em 30 de setembro de 2025, 1,78 em 31 de dezembro de 2024, 1,33 em 31 de dezembro de 2023 e 1,76 em 31 de dezembro de 2022. Entre 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o índice de liquidez seca teve aumento e a principal causa foi o aumento de contas a receber de clientes. Entre 31 de dezembro de 2024 e 2023, assim como no índice de liquidez corrente, o aumento teve como principal causa o aumento de contas a receber de clientes e a redução no curto prazo de financiamentos de obras junto a instituições financeiras. Por fim, entre 31 de dezembro de 2023 e 2022, a redução teve como principal causa o aumento do estoque, mais especificamente o banco de terrenos adquiridos e o aumento de adiantamento de clientes e a liberação de recursos junto a instituições financeiras.

Em 30 de setembro de 2025 o retorno sobre o patrimônio líquido totalizou 17,0% contra 13,3% em 30 de setembro de 2024. Esse aumento demonstra que a Companhia vem crescendo de forma sólida, batendo recordes de vendas constantemente e tornando-se cada vez mais rentável. Em 31 de dezembro de 2024, o retorno sobre o patrimônio líquido totalizou 16,3% contra 11,6% em 31 de dezembro de 2023. A melhoria no retorno mostra sinais de crescimento através do aumento no volume de vendas e andamento das obras. Por fim, em 31 de dezembro de 2023, o retorno sobre o patrimônio líquido totalizou 11,6% contra 8,9% em 31 de dezembro de 2022. O aumento no retorno mostra sinais de crescimento através do aumento no volume de vendas e andamento das obras.

O índice de endividamento total (passivo circulante acrescido de passivo não circulante/patrimônio líquido) foi de 2,02, 1,70, 1,57 e 1,39 em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, respectivamente. Em 30 de setembro de 2025 a posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras era de R\$ 562,5 milhões frente uma dívida

financeira total de R\$ 808,9 milhões gerando uma dívida financeira líquida de R\$ 246,4 milhões, com um índice de dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido de 0,14 (nível de alavancagem) ante 0,07 em 31 de dezembro de 2024. Em 31 de dezembro de 2024, a posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras era de R\$ 404,6 milhões frente uma dívida financeira total de R\$ 511,4 milhões gerando uma dívida financeira líquida de R\$ 106,8 milhões, com um índice de dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido de 0,07 (nível de alavancagem) ante 0,03 em 31 de dezembro de 2023. Em 31 de dezembro de 2023, a posição de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras era de R\$ 302,3 milhões frente uma dívida financeira total de R\$ 338,9 milhões gerando uma dívida financeira líquida de R\$ 36,6 milhões, com um índice de dívida líquida bancária sobre o patrimônio líquido de 0,03 (nível de alavancagem) ante 0,11 negativo em 31 de dezembro de 2022.

A geração de caixa líquido totalizou R\$ 24,2 milhões em 30 de setembro de 2025 versus uma geração de caixa líquido de R\$ 73,9 milhões em 31 de dezembro de 2024. Em 31 de dezembro de 2024 a geração de caixa líquido totalizou R\$ 73,9 milhões versus uma geração de caixa líquido de R\$ 66,9 milhões em 31 de dezembro de 2023. O consumo de caixa líquido totalizou R\$ 66,9 milhões em 31 de dezembro de 2023 versus uma geração de caixa líquido de R\$ 76,2 milhões em 31 de dezembro de 2022.

Com base no exposto, a Companhia demonstra a sua capacidade sólida de continuidade, aliada ao comprometimento dos seus acionistas participando ativamente das suas rotinas diárias.

(b) comentários dos Diretores sobre a estrutura de capital

Acreditamos que a atual estrutura de capital da Companhia apresenta, em 30 de setembro de 2025 e ao fim dos últimos três exercícios sociais, uma estrutura de capital condizente com as atividades de empreendimentos que demandam capital intensivo, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(em R\$ milhões, exceto %)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2023	2022
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	3.672,6	2.612,1	2.100,6	1.641,2
Capital próprio (patrimônio líquido)	1.817,2	1.536,1	1.337,6	1.178,0
Capital total (terceiros + próprio)	5.489,8	4.148,2	3.438,2	2.819,2
Parcela de capital de terceiros	66,90	62,97%	61,10%	58,21%
Parcela de capital próprio	33,10	37,03%	38,90%	41,79%

Composição da dívida financeira líquida:

(em R\$ milhões)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2023	2022
Circulante	34,8	0,2	93,0	17,7
Financiamentos	34,8	0,2	93,0	17,7
Não circulante	774,1	511,2	245,9	107,6
Financiamentos	130,9	85,3	77,0	51,4
Notas comerciais	99,2	180,4	168,9	45,4
Debêntures	544,0	245,5	-	10,8

Dívida Bruta	808,9	511,4	338,9	125,3
Caixa e Aplicações	562,4	404,6	302,3	254,1
Dívida Líquida	246,4	106,8	36,6	(128,7)

Em 30 de setembro de 2025, os financiamentos bancários representavam 20,5%, as notas comerciais 12,3% e as debêntures 67,2% do endividamento bruto. A dívida financeira líquida corresponde a 13,6% do patrimônio líquido.

(c) comentários dos Diretores em relação a capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A administração da Companhia, por meio da análise dos indicadores de desempenho e da geração operacional de caixa da Companhia, entende que com a adoção do seu planejamento estratégico tem a capacidade de honrar com as obrigações de curto, médio e longo prazo existentes.

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

O capital de giro prioritariamente é captado por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”), debêntures e notas comerciais. Recursos oriundos do SFH, debêntures e notas comerciais oferecem taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes.

Adicionalmente, as operações da Companhia são financiadas por meio de linhas de crédito vinculadas a alguma aquisição de ativo específica, securitização de recebíveis e captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro em projetos.

Ademais, parte do fluxo de capital provém dos clientes dos segmentos médio e alto padrão que pagam, em média, de 35% a 40% do valor das unidades até a entrega das chaves. Já para as aquisições de terrenos, são acordadas permutas com os proprietários na maior parte dos empreendimentos incorporados.

Por outro lado, para fazer frente, às despesas gerais, administrativas, comerciais, impostos e investimentos, a Companhia utiliza seus recursos de caixa gerado pelos resultados distribuídos por suas sociedades de propósito específico (“SPEs”), além do recebimento de taxas de serviços e *fee* de comercialização de terreno no *business* de condomínio.

O detalhamento das nossas fontes de financiamento encontra-se no item 2.1.f.i deste formulário de referência.

(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e nos exercícios sociais encerrados em 2024 e 2023, a Companhia apresentou alto nível de liquidez que permitiu honrar suas obrigações de curto e médio prazo. Conforme determinado em sua política financeira, a Companhia deverá sempre possuir uma posição de caixa (considerando caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras) mínimo necessário para honrar suas obrigações no horizonte de doze meses, considerando simulação em cenários diversos.

Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto a instituições financeiras e/ou ao mercado de capitais brasileiro.

(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, os financiamentos, as notas comerciais e as debêntures circulantes e não circulantes totalizaram R\$ 808,9 milhões, dos quais R\$ 34,7 milhões eram circulantes e R\$ 774,1 milhões eram não circulantes.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os financiamentos, as notas comerciais e as debêntures circulantes e não circulantes totalizaram R\$ 511,4 milhões, dos quais R\$ 0,2 milhões eram circulantes e R\$ 511,2 milhões eram não circulantes.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, os financiamentos e as notas comerciais circulantes e não circulantes totalizaram R\$ 338,9 milhões, dos quais R\$ 93,0 milhões eram circulantes e R\$ 245,9 milhões eram não circulantes.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, os financiamentos, as notas comerciais e as debêntures circulantes e não circulantes totalizaram R\$ 125,4 milhões, dos quais R\$ 17,8 milhões eram circulantes e R\$ 107,6 milhões eram não circulantes.

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta a evolução do nosso endividamento bancário na data de encerramento dos últimos dois exercícios sociais:

(em R\$ milhões)	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de
Modalidade	2025	2024
SFH - Plano Empresarial e Crédito Associativo (SBPE)	165,7	85,5
Notas comerciais	99,2	180,4
Debêntures	544,0	245,5
Total	808,9	511,4

O endividamento, em 30 de setembro de 2025, totalizou R\$ 808,9 milhões, dos quais R\$ 165,7 milhões correspondem a financiamentos – SFH sujeitos variação do CDI acrescido de 1,95% a 3,50% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 10,01% a 11,27%, R\$ 99,2 milhões correspondem a notas comerciais sujeitas variação do CDI acrescido de 3,00% a 4,00% e R\$ 544,0 milhões correspondem a debêntures sujeitas a variação do CDI acrescido de 1,60% a 3,75% e da variação do IPCA acrescido de 8,06%.

O endividamento, em 31 de dezembro de 2024, totalizou R\$ 511,4 milhões, dos quais R\$ 85,5 milhões correspondem a financiamentos – SFH sujeitos variação do CDI acrescido de 2,70% a 3,50% e da Taxa Referencial (TR) acrescida de 9,91% a 11,27%, R\$ 180,4 milhões correspondem a notas comerciais sujeitas variação do CDI acrescido de 3,00% a 4,00% e R\$ 245,5 milhões correspondem a debêntures sujeitas a variação do CDI acrescido de 1,60% e da variação do IPCA acrescido de 8,06%.

Os montantes de longo prazo têm o último vencimento em 13 de julho de 2032.

Financiamentos

Em 30 de setembro de 2025, as controladas da Companhia tinham saldos de financiamentos em aberto junto ao Banco Santander, Banco Itaú, BRB Banco de Brasília, Banco Safra, e Caixa Econômica Federal, na modalidade de Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Abaixo, seguem as informações sobre os financiamentos:

- contratos com o Banco Santander com vencimento em 27 de outubro de 2028 e taxas de 1,95% a 3,50% ao ano mais CDI. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto destes contratos era de R\$ 70,6 milhões. Essas operações têm como garantias a cessão de recebíveis e hipoteca em 1º grau;
- contratos com o Banco Itaú com vencimento em 10 de junho de 2027 e taxas de 11,16% a 11,27% ao ano mais TR. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto destes contratos era de R\$ 54,2 milhões. Essas operações têm como garantias a cessão de recebíveis, hipoteca em 1º grau e a cessão de quotas;
- contrato com o BRB Banco de Brasília com vencimento em 25 de agosto de 2028 e taxa de 11,02% ao ano mais TR. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto deste contrato era de R\$ 10,0 milhões. Essa operação tem como garantias a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis;
- contratos com a Caixa Econômica Federal com vencimento em 30 de agosto de 2030 e taxas de 10,01% a 10,21% ao ano mais TR. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto destes contratos era de R\$ 13,1 milhões. Essas operações têm como garantias a cessão de recebíveis e hipoteca em 1º grau;
- contrato com o Banco Safra com vencimento em 9 de julho de 2028 e taxa de 2,30% ao ano mais CDI. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto deste contrato era de R\$ 17,8 milhões. Essa operação tem como garantias a cessão de recebíveis e hipoteca em 1º grau.

Notas comerciais

Em 30 de setembro de 2025, a controladora tinha saldo de notas comerciais em aberto junto à Opea Securitizadora e as controladas da Companhia tinham saldos de notas comerciais junto à True Securitizadora. Abaixo, seguem as informações sobre as notas comerciais:

- nota comercial utilizada como lastro de emissão de certificado de recebíveis imobiliários de emissão da Opea Securitizadora com vencimento em 23 de novembro de 2028 e taxa de 3,00% ao ano mais CDI. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto deste contrato era de R\$ 5,9 milhões. Essa operação tem como garantias a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de imóveis;
- nota comercial utilizada como lastro de emissão de certificado de recebíveis imobiliários de emissão da True Securitizadora com vencimento em 23 de dezembro de 2026 e taxa de 4,00% ao ano mais CDI. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto destes contratos era de R\$ 93,3 milhões. Essa operação tem como garantias a cessão de recebíveis, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca em 1º grau e a cessão de quotas.

Debêntures

Em 30 de setembro de 2025, a controladora tinha saldo de debêntures em aberto junto à True Securitizadora e a Vert Companhia Securitizadora. Abaixo, seguem as informações sobre as debêntures:

- debênture utilizada como lastro de emissão de certificado de recebíveis imobiliários de emissão da True Securitizadora com vencimento em 12 de julho de 2029 e taxas de 1,60% ao ano mais CDI e 8,06% ao ano mais IPCA. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto deste contrato era de R\$ 252,7 milhões. Essa operação não possui qualquer tipo de garantia.
- debênture utilizada como lastro de emissão de certificado de recebíveis imobiliários de emissão da Vert Companhia Securitizadora com vencimento em 13 de julho de 2032 e taxas de 3,75% ao ano mais CDI e 8,42% ao ano mais IPCA. Em 30 de setembro de 2025, o saldo em aberto deste contrato era de R\$ 291,3 milhões. Essa operação não possui qualquer tipo de garantia.

(ii) outras relações de longo prazo mantidas com instituições financeiras

Nesta data, não há outras relações de longo prazo com instituições financeiras, além das descritas nos itens 2.1 (f) e (i) acima.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas da Companhia

De acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhuma tem precedência em relação à outra, observada a existência de contratos que contam com garantias reais. Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passivo acontecerá de acordo com o disposto na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

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

Restrições impostas à Companhia

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as obrigações relativas à emissão de suas debêntures e de suas notas comerciais escriturais, bem como de seus financiamentos na modalidade de Sistema Financeiro Habitacional (SFH), que representam a totalidade de empréstimos e financiamentos contraídos pela Companhia junto a instituições financeiras.

Essas obrigações referem-se a determinadas restrições, relacionadas à alienação de ativos, alienação de controle societário e reorganização societária, bem como outras cláusulas sobre inadimplemento de obrigações, recuperação judicial e falências, morte, insolvência, interdição, alteração no objeto social ou de parcela significativa de bens e sentenças transitadas em julgado sobre temas como discriminação de raça e gênero, trabalho infantil, trabalho escravo, assédio ou crime contra o meio ambiente, sendo aquelas que impõem restrições à Companhia as descritas abaixo, que, caso ocorram, acarretarão em vencimento antecipado das debêntures e notas comerciais:

(i) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou suas controladas, com exceção das hipóteses previstas nos instrumentos de dívida da Companhia;

(ii) alienação ou transferência de ativos, em valor individual ou agregado, conforme previsto nos instrumentos de dívida da Companhia; (b) o valor de corte previsto nos instrumentos de endividamento vigentes da Companhia, quando aplicável; ou (c) valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Companhia, conforme última demonstração financeira auditada, exceto em relação à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Companhia no curso normal dos seus negócios; ou à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Companhia no curso normal dos seus negócios, os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação;

(iii) alteração do controle societário da Companhia, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) redução do capital social da Companhia sem a prévia anuência dos titulares das dívidas, mediante orientação e aprovação dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários reunidos em assembleia especial, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

(v) inadimplemento de obrigações financeiras relevantes assumidas no mercado financeiro ou de capitais, inclusive em outras emissões de debêntures, não sanado nos prazos de cura aplicáveis, em valor igual ou superior ao valor de corte definido nos instrumentos de dívida;

(vi) condenação transitada em julgado da Companhia, de suas controladas ou coligadas relacionada ao descumprimento da legislação de proteção social, inclusive no que se refere à utilização de mão de obra em condição análoga à escravidão;

(vii) não manutenção dos índices financeiros previstos nos instrumentos financeiros de dívidas, verificados trimestralmente, conforme o caso, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia; e

(viii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nos instrumentos de dívida, observados os prazos de curas aplicáveis, ressalvando, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

As operações de SFH, notas comerciais e debêntures da Companhia possuem índices de cobertura que são apurados mensalmente pelos credores da operação com o objetivo de monitorar sua saúde financeira. Caso algum destes índices seja abaixo daquilo que foi pactuado em contrato, a Companhia precisará recompor a garantia da operação, seja através da adição de garantias ou de amortização de parte da dívida, estabilizando novamente os índices da operação. Em 30 de setembro de 2025, a Companhia atendeu a todos os índices de cobertura da dívida, estando sujeita aos seguintes índices financeiros nas cláusulas de *covenants*:

Índices financeiros	Límite	Resultado
(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido	$\leq 0,45$	0,32
(Recebíveis + Imóveis a Comercializar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar)	$\geq 1,5$ ou < 0	3,14
Dívida Corporativa Líquida / Patrimônio Líquido	$\leq 0,25$	0,05

(g) limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Os financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH possuem a destinação de seus recursos exclusivamente à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Em 30 de setembro de 2025, o montante de contratações junto ao SFH era de R\$ 1.239 milhões, sendo que R\$ 380,0 milhões estavam liberados e utilizados para os empreendimentos elegíveis, que corresponde a 31% do valor total contratado.

(h) alterações significativas em itens das demonstrações financeiras e de fluxo de caixa

Os números e análises a seguir apresentados derivam das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia referentes aos últimos dois exercícios sociais:

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 COMPARADO AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

(em R\$ mil, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de				
	2025	AV	2024	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.652.256	100,0%	1.202.319	100,0%	37,4%
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(1.056.346)	-63,9%	(791.642)	-65,8%	33,4%
LUCRO BRUTO	595.910	36,1%	410.677	34,2%	45,1%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(272.132)	-16,5%	(204.523)	-17,0%	33,1%
Despesas comerciais	(157.003)	-9,5%	(108.396)	-9,0%	44,8%
Despesas gerais e administrativas	(93.090)	-5,6%	(72.229)	-6,0%	28,9%
Resultado de equivalência patrimonial e provisão para perdas em investimentos	367	0,0%	195	0,0%	88,2%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(22.406)	-1,4%	(24.093)	-2,0%	-7,0%
RESULTADO OPERACIONAL	323.778	19,6%	206.154	17,1%	57,1%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	26.797	1,6%	29.639	2,5%	-9,6%
Receitas financeiras	100.686	6,1%	56.897	4,7%	77,0%
Despesas financeiras	(73.889)	-4,5%	(27.258)	-2,3%	171,1%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	350.575	21,2%	235.793	19,6%	48,7%
Imposto de renda e contribuição social	(42.299)	-2,6%	(29.701)	-2,5%	42,4%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(28.146)	-1,7%	(22.337)	-1,9%	26,0%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(14.153)	-0,9%	(7.364)	-0,6%	92,2%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	308.276	18,7%	206.092	17,1%	49,6%

Receita líquida

A receita líquida no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 1.652,2 milhões comparativamente a R\$ 1.202,3 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, o que representou um aumento de 37,4%. O aumento deve-se, principalmente, ao aumento nas vendas, evolução das obras (POC) e boa contribuição do

modelo de condomínio fechado onde a Companhia atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas de serviço e o fee de comercialização do terreno.

É importante considerar que a Companhia lançou até 30 de setembro de 2025 um total de 14 projetos, sendo 9 no modelo de condomínio e 5 no modelo de incorporação.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 1.056,3 milhões, representando 63,9% da receita líquida do período ("ROL") comparativamente a R\$ 791,6 milhões registrado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 que equivalia a 65,8% da ROL. Considerando o recorde de vendas e a evolução das obras (POC), os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados obtiveram um aumento de 33,4% no período.

Lucro bruto

Como consequência, o lucro bruto acumulado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 595,9 milhões contra R\$ 410,6 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, um aumento de 45,1%. A margem bruta do período aumentou em 1,9 pontos percentuais, atingindo 36,1% contra 34,2% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. O aumento da margem verificada pode ser explicada pela maior participação do segmento condomínio frente ao segmento incorporação no lucro bruto.

Despesas operacionais

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, as despesas operacionais foram de R\$ 272,1 milhões, registrando um aumento de 33,1% em comparação ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 que totalizou R\$ 204,5 milhões. Esse aumento das despesas operacionais gerou 0,5 pontos percentuais a menos nas despesas operacionais que atingiram 16,5% da ROL no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 contra 17,0% da ROL no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

As despesas comerciais do período tiveram um aumento de 44,8%, justificado pelo recorde de vendas ocorrido no período associado a consequentes gastos com comissões de vendas e propagandas e publicidades. Já as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 28,9% devido à correção de salários, contratos com fornecedores e ao plano de incentivo de longo prazo da Companhia. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas registraram uma leve redução de 7,0%, ficando em linha para fins comparativos.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 totalizou R\$ 323,7 milhões, representando 19,6% de margem operacional ante 17,1% da ROL registrado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, que totalizou R\$ 206,1 milhões de lucro operacional.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 26,7 milhões, uma redução de 9,6% em relação ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, representando 1,6% positivo da ROL ante 2,5% positivo da ROL, totalizando R\$ 29,6 milhões de receitas financeiras líquidas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 350,5 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, representando 21,2% positivo da ROL, contra R\$ 235,7 milhões atingidos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, ou 19,6% positivo da ROL do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 42,2 milhões comparativamente a R\$ 29,7 milhões de imposto no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Esse imposto representou 2,6% negativo do resultado gerado no acumulado do período contra 2,5% negativo atingido no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

Lucro do período

O resultado líquido do acumulado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de R\$ 308,2 milhões, comparativamente ao resultado líquido de R\$ 206,0 milhões apresentados no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Desta maneira, o lucro líquido do período representou 18,7% da ROL ante 17,1% da ROL registrada no mesmo período do ano anterior.

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

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				
(em R\$ mil, exceto %)	2024	AV	2023	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.570.024	100,0%	1.151.243	100,0%	36,4%
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(1.043.410)	-66,5%	(751.454)	-65,3%	38,9%
LUCRO BRUTO	526.614	33,5%	399.789	34,7%	31,7%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(278.665)	-17,7%	(227.943)	-19,8%	22,3%
Despesas comerciais	(144.378)	-9,2%	(105.469)	-9,2%	36,9%
Despesas gerais e administrativas	(101.506)	-6,5%	(86.923)	-7,6%	16,8%
Resultado de equivalência patrimonial e provisão paraperdas em investimentos	129	0,0%	1.780	0,2%	- 92,8%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(32.910)	-2,1%	(37.331)	-3,2%	- 11,8%
RESULTADO OPERACIONAL	247.949	15,8%	171.846	14,9%	44,3%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	42.096	2,7%	21.356	1,9%	97,1%
Receitas financeiras	86.820	5,5%	46.814	4,1%	85,5%
Despesas financeiras	(44.724)	-2,8%	(25.458)	-2,2%	75,7%
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DACONTRIBUIÇÃO SOCIAL	290.045	18,5%	193.202	16,8%	50,1%
Imposto de renda e contribuição social	(38.991)	-2,5%	(37.585)	-3,3%	3,7%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(31.508)	-2,0%	(31.899)	-2,8%	-1,2%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(7.483)	-0,5%	(5.686)	-0,5%	31,6%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	251.054	16,0%	155.617	13,5%	61,3%

Receita líquida

A receita líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.570,0 milhões comparativamente a R\$ 1.151,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de 36,4%. O aumento deve-se, principalmente, ao aumento nas vendas, evolução das obras (POC) e boa contribuição do modelo de condomínio fechado onde a Companhia atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas de serviço e o fee de comercialização do terreno.

É importante considerar que a Companhia lançou no ano de 2024 um total de 14 projetos, sendo 7 no modelo de condomínio e 7 no modelo de incorporação.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 1.043,4 milhões, representando 66,5% da receita líquida do período ("ROL") comparativamente a R\$ 751,4 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 que equivalia a 65,3% da ROL. Considerando o aumento das vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária e a evolução das obras (POC), os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados obtiveram um aumento de 38,9% no período.

Lucro bruto

Como consequência, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 526,6 milhões contra R\$ 399,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, um aumento de 31,7%. A margem bruta do período reduziu em 1,2 pontos percentuais, atingindo 33,5% contra 34,7% no acumulado de 2023. A redução da margem verificada pode ser explicada pela participação maior do segmento incorporação no lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Despesas operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as despesas operacionais foram de R\$ 278,6 milhões, registrando um aumento de 22,3% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 que totalizou R\$ 227,9 milhões. Esse aumento das despesas operacionais gerou 2,1 pontos percentuais a menos nas despesas operacionais que atingiram 17,7% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 contra 19,8% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

As despesas comerciais do período tiveram um aumento de 36,9%, justificado pelo recorde de vendas ocorrido no ano associado a consequentes gastos com comissões de vendas e propagandas e publicidades. Já as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 16,8% devido à correção de salários, contratos com fornecedores e ao plano de incentivo de longo prazo da Companhia. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas registraram uma redução de 11,8%, decorrente, principalmente, da redução de parcelamentos e regularização de impostos.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 totalizou R\$ 247,9 milhões, representando 15,8% de margem operacional ante 14,9% da ROL registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que totalizou R\$ 171,8 milhões de lucro operacional.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 42,0 milhões, um aumento de 97,1% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando 2,7% positivo da ROL ante 1,9% positivo da ROL, totalizando R\$ 21,3 milhões de receitas financeiras líquidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 290,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, representando 18,5% positivo da ROL, contra R\$ 193,2 milhões positivo atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, ou 16,8% positivo da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 38,9 milhões comparativamente a R\$ 37,5 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Esse imposto representou 2,5% negativo do resultado gerado no acumulado do ano contra 3,3% negativo atingido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Lucro do exercício

O resultado líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 251,0 milhões, comparativamente ao resultado líquido de R\$ 155,6 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Desta maneira, o lucro líquido do período representou 16,0% da ROL ante 13,5% da ROL registrada no mesmo período do ano anterior.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				
(em R\$ mil, exceto %)	2023	AV	2022	AV	AH
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.151.243	100,0%	799.527	100,0%	44,0%
CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(751.454)	-65,3%	(533.059)	-66,7%	41,0%
LUCRO BRUTO	399.789	34,7%	266.468	33,3%	50,0%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(227.943)	-19,8%	(178.907)	-22,4%	27,4%
Despesas comerciais	(105.469)	-9,2%	(75.589)	-9,5%	39,5%
Despesas gerais e administrativas	(86.923)	-7,6%	(74.642)	-9,3%	16,5%
Resultado de equivalência patrimonial e provisão paraperdas em investimentos	1.780	0,2%	515	0,1%	245,6%
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(37.331)	-3,2%	(29.191)	-3,7%	27,9%
RESULTADO OPERACIONAL	171.846	14,9%	87.561	11,0%	96,3%
RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS	21.356	1,9%	39.895	5,0%	-46,5%
Receitas financeiras	46.814	4,1%	69.923	8,7%	-33,0%
Despesas financeiras	(25.458)	-2,2%	(30.028)	-3,8%	-15,2%

RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	193.202	16,8%	127.456	15,9%	51,6%
Imposto de renda e contribuição social	(37.585)	-3,3%	(22.399)	-2,8%	67,8%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(31.899)	-2,8%	(21.021)	-2,6%	51,7%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(5.686)	-0,5%	(1.378)	-0,2%	312,6%
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	155.617	13,5%	105.057	13,1%	48,1%

Receita líquida

A receita líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 1.151,2 milhões comparativamente a R\$ 799,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o que representou um aumento de 44,0%. O aumento deve-se, principalmente, ao aumento nas vendas, evolução das obras (POC) e boa contribuição do modelo de condomínio fechado onde a Companhia atua como prestadora de serviços, registrando nas suas demonstrações as taxas de serviço e o fee de comercialização do terreno.

É importante considerar que a Companhia lançou no ano de 2023 um total de 15 projetos, sendo 9 no modelo de condomínio e 6 no modelo de incorporação.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 751,4 milhões, representando 65,3% da receita líquida do período (“ROL”) comparativamente a R\$ 533,0 milhões registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 que equivalia a 66,7% da ROL. Considerando o aumento das vendas de produtos em regime de incorporação imobiliária e a evolução das obras (POC), os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados obtiveram um aumento de 41,0% no período.

Lucro bruto

Como consequência, o lucro bruto acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 399,7 milhões contra R\$ 266,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, um aumento de 50,0%. A margem bruta do período aumentou em 1,4 pontos percentuais, atingindo 34,7% contra 33,3% no acumulado de 2022. O aumento da margem pode ser explicado pela participação equilibrada dos dois segmentos (incorporação e condomínio) no lucro bruto no período.

Despesas operacionais

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as despesas operacionais foram de R\$ 227,9 milhões, registrando um aumento de 27,4% em comparação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 que totalizou R\$ 178,9 milhões. Esse aumento das despesas operacionais gerou 2,6 pontos percentuais a menos nas despesas operacionais que atingiram 19,8% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 contra 22,4% da ROL no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

As despesas comerciais do período tiveram um aumento de 39,5%, justificado pelo recorde de vendas ocorrido no ano associado a consequentes gastos com comissões de vendas e propagandas e publicidades. Já as despesas gerais e administrativas registraram um aumento de 16,5% devido à correção de salários, contratos com fornecedores e ao plano de incentivo de longo prazo da Companhia. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas registraram um

aumento de 27,9%, decorrente, principalmente, do aumento de provisões e atualizações de valores prováveis referente à celebração de acordos em processos judiciais.

Resultado Operacional

Desta forma, o resultado operacional acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 totalizou R\$ 171,8 milhões, representando 14,9% de margem operacional ante 11,0% da ROL registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que totalizou R\$ 87,5 milhões de lucro operacional.

Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro líquido acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 registrou receitas financeiras líquidas de R\$ 21,3 milhões, uma redução de 46,5% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, representando 1,9% positivo da ROL ante 5,0% positivo da ROL, totalizando R\$ 39,8 milhões de receitas financeiras líquidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social

O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ 193,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, representando 16,8% positivo da ROL, contra R\$ 127,4 milhões positivo atingidos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, ou 15,9% positivo da ROL do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 37,5 milhões comparativamente a R\$ 22,3 milhões de imposto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Esse imposto representou 3,3% negativo do resultado gerado no acumulado do ano contra 2,8% negativo atingido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Lucro líquido do exercício

O resultado líquido do acumulado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 155,6 milhões, comparativamente ao resultado líquido de R\$ 105,0 milhões apresentados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Desta maneira, o lucro líquido do período representou 13,5% da ROL ante 13,1% da ROL registrada no mesmo período do ano anterior.

FLUXO DE CAIXA

PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 COMPARADO AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

	Período de nove meses findo em 30 de setembro de		
(em R\$ mil, exceto %)	2025	2024	AH
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais	(95.355)	(19.127)	-399%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(157.910)	(74.103)	-113%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	277.554	152.987	81%
Redução de caixa e equivalentes de caixa	24.289	59.757	-59%

Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$ 95,3 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, comparado a R\$ 19,1 milhões aplicado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Esse aumento de caixa líquido aplicado de 399% é justificado pela variação das contas a receber e imóveis a comercializar.

Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$ 157,9 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, comparado a R\$ 74,1 milhões aplicado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Esse aumento de caixa líquido aplicado de 113% é justificado pela aquisição de títulos financeiros e aquisição de bens do imobilizado.

Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R\$ 277,5 milhões no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, comparado a R\$ 152,9 milhões gerado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024. Esse aumento de 81% é justificado pelo liberação de novos financiamentos.

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

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
(em R\$ mil, exceto %)	2024	2023	AH
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais	6.536	(150.737)	104%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(53.598)	455	-11.880%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	121.018	217.221	-44%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	73.956	66.939	10%

Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais totalizou R\$ 6,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 150,7 milhões aplicado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Essa variação de 104% é justificada pelo aumento de imóveis a comercializar decorrente da evolução das obras.

Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$ 53,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 0,4 milhões gerado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Essa variação de 11.880% é justificada pela variação das aplicações financeiras e propriedades para investimento nesse período.

Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R\$ 121,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 217,2 milhões gerado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Essa redução de 44% é justificada pelo pagamento de dividendos e recompra de ações.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

<i>(em R\$ mil, exceto %)</i>	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	AH
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(150.737)	77.964	-293%
Caixa líquido aplicado pelas atividades de investimento	455	(13.170)	103%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	217.221	11.499	1.789%
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	66.939	76.293	-12%

Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R\$ 150,7 milhões para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a um caixa líquido gerado nas atividades operacionais de R\$ 77,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Essa variação de 293% é justificada pelo aumento da evolução das obras.

Caixa líquido aplicado pelas atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$ 0,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a caixa líquido aplicado nas atividades de investimento de R\$ 13,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Esse aumento de 103% é justificado pela variação das aplicações financeiras, imobilizado e propriedades para investimento nesse período.

Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento totalizou R\$ 217,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a um caixa líquido gerado nas atividades de financiamento de R\$ 11,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Esse aumento de 1.789% é justificado pela liberação de financiamentos e notas comerciais nesse período.

2.2 - Resultados operacional e financeiro

(a) resultados das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A Companhia atua nas atividades de incorporação imobiliária e obras por regime de administração, para tanto, utiliza diversas personalidades jurídicas. A prestação de serviços de construção é utilizada especialmente nos empreendimentos em que participa como incorporadora. O modelo utilizado garante o custeio de nossa estrutura administrativa e operacional possibilitando que os benefícios trazidos por reduções no custo de construção sejam imediatamente refletidos no custo do produto vendido da atividade de incorporação imobiliária. Outro fator positivo no modelo de negócio do grupo é a diversificação das fontes de recursos.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Receita operacional bruta

Nossa receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação imobiliária e, em menor proporção, da prestação de serviços de obras por regime de administração, de acordo com os seguintes valores e proporções nos últimos dois exercícios sociais:

	Período de nove meses findo em 30 de setembro de			
(em R\$ mil, exceto %)	2025	%	2024	%
Receita bruta operacional	1.815.519	109,88%	1.348.974	112,20%
Vendas de imóveis	1.607.571	97,30%	1.208.351	100,50%
Serviços prestados	207.948	12,59%	140.623	11,70%
Deduções da receita bruta operacional	(163.263)	-9,88%	(146.655)	-12,20%
Ajuste a valor presente	2.896	0,18%	(4.540)	-0,38%
Provisão para distrato	(25.151)	-1,52%	(45.913)	-3,82%
Cancelamentos de vendas	(70.942)	-4,29%	(45.362)	-3,77%
Impostos sobre vendas e serviços	(70.066)	-4,24%	(50.840)	-4,23%
Receita líquida operacional	1.652.256	100,00%	1.202.319	100,00%

	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
(em R\$ mil, exceto %)	2024	%	2023	%	2022	%
Receita bruta operacional	1.773.676	112,97%	1.259.768	109,43%	885.787	110,79%
Vendas de imóveis	1.605.112	102,23%	1.130.362	98,19%	801.829	100,29%
Serviços prestados	168.564	10,74%	129.406	11,24%	83.958	10,50%
Deduções da receita bruta operacional	(203.652)	-12,97%	(108.525)	-9,43%	(86.260)	-10,79%
Ajuste a valor presente	(3.547)	-0,23%	(3.333)	-0,29%	(9.673)	-1,21%
Provisão para distrato	(66.053)	-4,21%	(25.004)	-2,17%	(16.052)	-2,01%
Cancelamentos de vendas	(70.410)	-4,48%	(41.561)	-3,61%	(33.892)	-4,24%
Impostos sobre vendas e serviços	(63.642)	-4,05%	(38.627)	-3,36%	(26.643)	-3,33%
Receita líquida operacional	1.570.024	100,00%	1.151.243	100,00%	799.527	100,00%

Receita de incorporação imobiliária

A receita de incorporação imobiliária é composta pela venda de imóveis provenientes de unidades dos nossos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária dos contratos de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referentes às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados ao resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação imobiliária é apropriada ao resultado da Companhia segundo a evolução financeira da obra, ou seja, a transferência dos riscos e benefícios para o cliente ocorre continuamente, de acordo com a evolução da obra. As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (neste caso são apropriados apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período) como de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração, assessoria técnica e imobiliária, cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos, principalmente em regime de obras por administração.

Deduções da receita bruta

As deduções sobre vendas consistem no recolhimento de Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), sob as alíquotas de 0,65%, 3,0% (obras tributadas sob o regime do lucro presumido), 0,37% e 1,71% (obras tributadas sob o regime especial de tributação - RET) e 5,0%, respectivamente.

Custo das vendas realizadas

Nossos custos decorrem da incorporação imobiliária e, em menor escala, do custo de serviços prestados.

Os custos de incorporação imobiliária compreendem os custos relativos aos terrenos, os custos financeiros correspondentes ao financiamento à construção e aquisição de terreno, que incluem projeto, fundação, estrutura e acabamento, assim como os custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada.

Dentre os custos de incorporação imobiliária, destaca-se o custo referente à aquisição de terrenos. Esse custo pode sofrer significativa variação em decorrência das características da aquisição de cada um dos terrenos, da região e do segmento do empreendimento a ser lançado. As formas de aquisição de terreno consistem em pagamento em dinheiro, permuta por unidades de nossos empreendimentos presentes ou futuros, permuta financeira (em que uma parcela das receitas decorrentes da venda de unidades do empreendimento a ser desenvolvido no terreno é repassada ao seu vendedor), e a combinação de qualquer dessas formas.

Encargos financeiros são reconhecidos no custo quando se referem aos juros, encargos e correção monetária dos empréstimos para o financiamento à produção dos empreendimentos.

Despesas operacionais

Nossas despesas operacionais incluem preponderantemente as despesas comerciais, as despesas gerais e administrativas e as receitas e despesas financeiras líquidas.

Despesas comerciais

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (estandes de vendas), decoração do apartamento modelo de cada um dos empreendimentos lançados, propagandas, publicidade e comissões. As despesas comerciais são integralmente apropriadas ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente do seu desembolso. As despesas com comissão sobre vendas e estande de vendas são reconhecidas no resultado conforme o detalhamento abaixo:

- *comissões de vendas a apropriar*: representam despesas incorridas com a comissão de vendas de unidades, a serem apropriadas ao resultado de acordo com a execução financeira da obra; e
- *estande de vendas*: os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração dos estandes de vendas e do apartamento-modelo de cada empreendimento, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, devem ser registrados em rubrica de ativo imobilizado, e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem principalmente os seguintes itens: serviços terceirizados (auditoria, consultoria, serviços jurídicos e outros), aluguéis, remuneração aos empregados e encargos sociais, despesas societárias (publicação de atas, balanços, etc.), despesas legais (cartórios, tabelião, junta comercial, etc.), além de outras despesas. As principais despesas gerais e administrativas consistem em remuneração aos empregados, encargos sociais e serviços terceirizados.

Resultado financeiro líquido

As receitas financeiras decorrem dos juros sobre nossa carteira de recebíveis e da aplicação de nossas disponibilidades financeiras.

As despesas financeiras, em sua maioria, são resultado de juros incorridos por financiamentos e notas comerciais, os quais não estão ligados diretamente à produção e, portanto, não passíveis de capitalização.

Imposto de renda e contribuição social (IRPJ e CSLL)

Apuramos a base de cálculo do IRPJ e CSLL de acordo com o regime de apuração do lucro real, ao passo que em sociedades de propósito específico - SPEs utilizam-se do regime de apuração pelo lucro presumido e o regime especial de tributação - RET.

A base de cálculo para tributação das empresas que utilizam o regime de lucro presumido para as atividades de incorporação imobiliária, loteamento e compra e venda de imóveis é determinada aplicando-se, sobre a receita bruta, o percentual de 8% para efeito do IRPJ e o percentual de 12% para efeito da CSLL. Sobre o lucro real ou presumido incidem o IRPJ à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a CSLL à alíquota de 9%. Nos empreendimentos cuja SPE é tributada pelo regime especial de tributação - RET, o IRPJ e a CSLL são apurados às alíquotas de 1,26% e 0,66%.

Participação de minoritários e lucro líquido

Contabilizamos as receitas e despesas relativas a sociedades pela Companhia controladas integralmente, mesmo que não detenhamos a totalidade do seu capital. O resultado atribuível aos outros investidores nas sociedades controladas pela Companhia é apresentado em uma única linha denominada “participação dos acionistas não controladores”. O lucro líquido reflete corretamente apenas a nossa parcela do resultado apurado.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os resultados da Companhia são provenientes de venda de incorporação e obras por regime de administração. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2025, lançamos os seguintes empreendimentos em incorporação: Mood Colina, Mood Farol e Mood Epitácio. Em 2024, tivemos maior quantidade de vendas de unidades de incorporação em comparação a 2023. Durante o ano de 2024 lançamos os seguintes empreendimentos em incorporação: Jardins do Parque, Mood Aurora, Concept Jardins, Mood Parque do Cocó, Mood Candelária, Mood Kennedy e Mood Costa Azul, cujos resultados são reconhecidos conforme evolução da obra (POC).

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (POC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos.

No segmento por administração de condomínio tivemos no reconhecimento de receita proveniente de Fee de comercialização do terreno, e as taxas de consultoria imobiliária e administração. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 lançamos os seguintes empreendimentos em condomínio: Elleve Horto, MD Corporate, Beach Class Novo Cais, Beach Class Natal, Intfinity Fortaleza. Durante o ano de 2024 lançamos os seguintes empreendimentos em condomínio: Beach Class Iracema, Rivê, Mansão Othon, Trairi, Infinity Salvador, Casa Mauá e Beach Class Manguinhos, cujos desempenhos contribuíram no resultado.

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

As receitas de vendas da Companhia podem ser impactadas pelos índices de inflação que corrigem seus contratos. As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC (durante o período em construção – até a entrega das chaves) e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, acrescidas de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, reconhecidas no resultado do exercício.

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

As variações das taxas de inflação impactam diretamente o mercado imobiliário. A Companhia realiza 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 e com isso projeta cenários de efeito estimado de inflação no resultado. Entre os índices com destaque, IPCA, CDI e TR indexam as aplicações financeiras e os financiamentos bancários podendo afetar o resultado financeiro, enquanto INCC e IGP-M indexam as contas a receber de clientes e os custos da produção podendo afetar o resultado operacional.

2.3 - Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

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

Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025

Não houve mudanças nesse período.

2024

Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

Listamos a seguir as normas contábeis que foram publicadas a partir de 1º de janeiro de 2024:

Alterações à IAS 7 — Demonstração dos Fluxos de Caixa e IFRS 7 — Instrumentos Financeiros: Divulgações - Acordos de Financiamento de Fornecedores

As alterações acrescentam um objetivo de divulgação na IAS 7 afirmando que uma entidade deve divulgar informações sobre seus acordos de financiamento de fornecedores que permitem aos usuários das demonstrações financeiras avaliarem os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade. Adicionalmente, a IFRS 7 foi alterada para acrescentar acordos de financiamento de fornecedores, por exemplo, dentro das exigências para divulgar informações sobre a exposição da entidade à concentração do risco de liquidez.

Alteração à IFRS 16 — Arrendamentos — Passivo de Arrendamento em uma Transação de “Sale and Leaseback”

As alterações à IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de “sale and leaseback” que satisfazem as exigências da IFRS 15 para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido por ele, após a data de início.

Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

Alterações à IAS 21 – Falta de Conversibilidade

Alterações à IAS 21 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulada Falta de Conversibilidade

IFRS 18 -Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras

A IFRS 18 substitui a IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgações. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 – Demonstração do Fluxo de Caixa e IAS 33.

– Lucro por Ação.

A IFRS 18 introduziu novas exigências para:

- Apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado

- Apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras
- Melhorias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações

IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS nas suas demonstrações financeiras.

A subsidiária é elegível para divulgações reduzidas se não tiver responsabilidade pública e sua controladora final ou qualquer controladora intermediária preparar demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS.

A IFRS 19 é opcional para subsidiárias elegíveis e descreve as exigências de divulgação para subsidiárias que optam por aplicá-la.

A Companhia e suas controladas avaliaram as alterações e não identificaram impactos significativos em decorrência dessa alteração nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024.

2023

Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidos recentemente e adotados

IAS 8/CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações fornecem esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, de forma à aplicação correta da norma. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

IAS 12/CPC 32 - Tributos sobre o lucro

A partir de 1º de janeiro de 2023, as alterações buscam limitar a abrangência do escopo da Isenção de Reconhecimento Inicial ("IRI") de modo que a IRI não seja mais aplicável às transações que dão origem a diferenças temporárias iguais e compensatórias. Assim, um ativo fiscal diferido e um passivo fiscal diferido deverão ser reconhecidos para as diferenças temporárias geradas no momento do reconhecimento inicial de um arrendamento ou uma provisão de passivo para desmontagem e remoção dos equipamentos arrendados. A Companhia não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Novos pronunciamentos contábeis e interpretações que ainda serão adotados

IAS 1/CPC 26 – Apresentação das demonstrações financeiras

A partir de 1º de janeiro de 2024, as alterações esclarecem quais passivos possuem direito de postergar liquidação e se esses direitos existem na data de encerramento das demonstrações financeiras e, ainda, se a classificação entre circulante e não circulante impactaria a entidade de exercer o direito de postergação. As alterações também tratam que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio, os termos de um passivo não afetariam sua classificação. A Companhia até o momento não identificou impactos significativos em decorrência dessa alteração.

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

2022

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 1º de janeiro de 2022, que impactassem os saldos contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Porém, alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2022, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Alterações à IFRS 3 ((CPC 15(R1)) – Referências à estrutura conceitual;
- Alterações à IAS 16 (CPC 27) – Imobilizado – Recursos antes do uso pretendido;
- Alterações à IAS 37 (CPC 25) – Contratos onerosos – Custo de cumprimento do contrato; e
- Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2018 – 2020.

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 (CPC 50) – Contratos de seguros;
- IFRS 10 (CPC 36(R3)) e IAS 28 (CPC 18(R2)) (alterações) – Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou joint venture;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) – Classificação de passivos como circulantes ou não circulante
- Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) e IFRS Declaração da Prática 2 – Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações à IAS 8 (CPC 23) – Definição de estimativas contábeis; e
- Alterações à IAS 12 (CPC 32) – Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação.

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

Não houve nas informações financeiras trimestrais do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia.

Ênfases apresentadas

O relatório de auditoria emitido pela Grant Thornton Auditores Independentes sobre as informações financeiras trimestrais do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 possui ênfase referente ao reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas:

Conforme descrito na Nota Explicativa no 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do NBC TG 47, conforme o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP divulgado pela CVM em 02/2018. A conclusão da Grant Thornton Auditores Independentes não está ressalvada em relação a esse assunto.

2.4 - Efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

(a) introdução ou alienação de segmento operacional

Os Diretores da Companhia informam que não houve, no último exercício social e no exercício social corrente, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como relevante.

(b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Os Diretores da Companhia informam que não houve, no último exercício social e no exercício social corrente, quaisquer eventos de constituição, aquisição ou alienação de participação societária relevante.

(c) eventos ou operações não usuais

Os Diretores da Companhia informam que não houve, no último exercício social e no exercício social corrente, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

2.5 - Medições não contábeis

(a) valor das medições não contábeis

A Companhia divulga as seguintes medições não contábeis: (i) EBITDA; (ii) Margem EBITDA; (iii) EBITDA Ajustado; e (iv) Margem EBITDA Ajustado. Seguem abaixo os valores de referidas medições não contábeis para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 e para os três últimos exercícios sociais.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2024	2023	2022
EBITDA	335.313	213.929	258.476	179.497	92.536
EBITDA Ajustado	360.324	235.187	288.462	202.730	106.306
Margem EBITDA	20,29%	17,79%	16,46%	15,59%	11,57%
Margem EBITDA Ajustado	21,81%	19,56%	18,37%	17,61%	13,30%

A Companhia divulga, ainda, as seguintes medições: (i) Receita Líquida LTM; (ii) Lucro Líquido LTM; (iii) Margem Bruta Ajustada LTM; (iv) Margem Líquida LTM; e (v) Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio (ROAE) LTM. Seguem abaixo os valores de referidas medições não contábeis para o período de doze meses (LTM), compreendido entre 30 de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2024.

(em R\$ mil, exceto %)	LTM (<i>last twelve months</i>) ^(*)
	Período de 30 de setembro de 2025 a 30 de setembro de 2024
Receita Líquida LTM	2.019.962
Lucro Líquido LTM	353.238
Margem Bruta Ajustada LTM	36,91%
Margem Líquida LTM	17,49%
ROAE LTM	20,98%

(*) As medições serão denominadas, para fins dessa seção 2.5, tendo em vista o período dos últimos doze meses utilizado, como "Receita Líquida LTM", "Lucro Líquido LTM", "Margem Bruta Ajustada LTM", "Margem Líquida LTM" e "ROAE LTM".

(b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de: (i) EBITDA; (ii) Margem EBITDA; (iii) EBITDA Ajustado; e (iv) Margem EBITDA Ajustado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 e para os três últimos exercícios sociais.

(em R\$ mil, exceto %)	Período de nove meses findo em 30 de setembro		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2025	2024	2024	2023	2022
Lucro líquido do exercício	308.276	206.092	251.054	155.617	105.057
(+) Resultado financeiro	(26.797)	(29.639)	(42.096)	(21.356)	(39.895)
(+) Imposto de renda e contribuição social	42.299	29.701	38.991	37.585	22.399
(+) Depreciação e amortização	11.535	7.775	10.527	7.651	4.975

(=) EBITDA	335.313	213.929	258.476	179.497	92.536
(+) Custo de empréstimos capitalizados	25.011	21.258	29.986	23.233	13.770
(=) EBITDA Ajustado	360.324	235.187	288.462	202.730	106.306
Receita líquida	1.652.256	1.202.319	1.570.024	1.151.243	799.527
(/) Margem EBITDA	20,29%	17,79%	16,46%	15,59%	11,57%
(/) Margem EBITDA Ajustado	21,81%	19,56%	18,37%	17,61%	13,30%

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de: (i) Receita Líquida LTM; (ii) Lucro Líquido LTM; (iii) Margem Bruta Ajustada LTM; (iv) Margem Líquida LTM; e (v) Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio (ROAE) LTM, para o período dos últimos doze meses, compreendido entre 30 de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2024.

(em R\$ mil, exceto %)	LTM (last twelve months)
	Período de 30 de setembro de 2025 a 30 de setembro de 2024
Receita Líquida 9M25 ⁽¹⁾	1.652.257
(+) Receita Líquida 12M24 ⁽²⁾	1.570.024
(-) Receita Líquida 9M24 ⁽³⁾	1.202.319
(=) Receita Líquida LTM	2.019.962
Lucro Líquido 9M25	308.276
(+) Lucro Líquido 12M24	251.054
(-) Lucro Líquido 9M24	206.092
(=) Lucro Líquido LTM	353.238
Lucro Bruto 12M24	526.614
(-) Lucro Bruto 9M24	410.677
(+) Lucro Bruto 9M25	595.910
(+) Custo de empréstimos capitalizados 12M24	29.986
(-) Custo de empréstimos capitalizados 9M24	21.258
(+) Custo de empréstimos capitalizados 9M25	25.011
(=) Lucro Bruto Ajustado LTM	745.586
(/) Receita Líquida LTM	2.019.962
(=) Margem Bruta Ajustada LTM	36,91%
Lucro Líquido LTM	353.238
(/) Receita Líquida LTM	2.019.962
(=) Margem Líquida LTM	17,49%
Lucro Líquido LTM	353.238
(/) Patrimônio Médio ⁽⁴⁾	1.683.460
(=) ROAE LTM	20,98%

⁽¹⁾ Para fins desta tabela, o termo “9M25” significa o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025.

⁽²⁾ Para fins desta tabela, o termo “12M24” significa o período de doze meses compreendido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

⁽³⁾ Para fins desta tabela, o termo “9M24” significa o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

⁽⁴⁾ O Patrimônio Médio é representado por: (Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2025 + Patrimônio Líquido em 30 de setembro de 2024) / 2

(c) motivo pelo qual tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e Margem EBITDA

O “**EBITDA**” (*earnings before interest, taxation, depreciation and amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (lucro antes dos juros, impostos sobre renda incluindo contribuição social sobre o lucro líquido, depreciação e amortização) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“**Resolução CVM 156**”), conciliada com suas demonstrações e informações financeiras. A “**Margem EBITDA**” é calculada por meio da divisão do EBITDA pela receita líquida.

A Companhia utiliza o indicador não contábil EBITDA para medir seu desempenho operacional, pois acredita facilitar a comparabilidade da sua estrutura ao longo dos anos, uma vez que corresponde ao indicador financeiro utilizado para avaliar os resultados de uma companhia, sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e financeiros. Com relação à Margem EBITDA, a Companhia a utiliza por entender ser um bom indicador de margem operacional.

A Companhia ressalta que o EBITDA e a Margem EBITDA são apenas informações adicionais às suas demonstrações contábeis. Considerando que o EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), estes não devem ser utilizados como (i) base de distribuição de dividendos; (ii) substituto para o lucro líquido; ou (iii) indicador de liquidez.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O “**EBITDA Ajustado**” consiste no EBITDA ajustado pelos juros capitalizados descontados do resultado líquido das operações descontinuadas. A “**Margem EBITDA Ajustado**” é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.

A Companhia utiliza o indicador não contábil EBITDA Ajustado para medir seu desempenho operacional, pois acredita que o EBITDA Ajustado proporciona a adequada comparabilidade de performance das operações continuadas, facilitando a comparabilidade da sua estrutura ao longo dos anos, uma vez que corresponde ao indicador financeiro utilizado para avaliar os resultados de uma companhia, sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e financeiros.

A Companhia ressalta que o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado são apenas informações adicionais às suas demonstrações contábeis. Considerando que o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), estes não devem ser utilizados como (i) base de distribuição de dividendos; (ii) substituto para o lucro líquido; ou (iii) indicador de liquidez.

Receita Líquida

A Receita Líquida é uma medição útil para refletir o desempenho operacional mais recente de forma contínua e comparável. Entretanto, não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelo *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a Receita Líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido é uma medição útil para a avaliação da capacidade real e recente da Companhia de gerar resultado de forma contínua. Entretanto, não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelo *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a Lucro Líquido de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

Margem Bruta Ajustada

A Margem Bruta Ajustada é uma medição útil para avaliar a rentabilidade recorrente e atualizada da Companhia. Entretanto, não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelo *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a Margem Bruta Ajustada de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

Margem Líquida

A Margem Líquida é uma medição útil para demonstrar, de forma contínua e atualizada, a rentabilidade final recorrente da Companhia. Entretanto, não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelo *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a Margem Líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

Retorno Sobre o Patrimônio Líquido Médio (ROAE)

A Companhia entende que o ROAE é um indicador da rentabilidade da Companhia em determinado período, uma vez que apura o percentual de retorno (lucro) em relação ao capital próprio da Companhia em determinado período. Entretanto, não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelo *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular o ROAE de maneira diferente ao calculado pela Companhia.

2.6 - Eventos subsequentes às demonstrações financeiras

O Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 12 de novembro de 2025, a distribuição de dividendos no montante total de R\$ 50.749.795,80 (cinquenta milhões e setecentos e quarenta e nove mil e setecentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), correspondendo ao valor de R\$ 0,60 por ação ordinária de emissão da Companhia.

Fizeram jus aos dividendos, os titulares de ações da Companhia em 14 de novembro de 2025, respeitadas as negociações realizadas até essa data, inclusive. As ações da Companhia passaram a ser negociadas ex-dividendos na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão a partir de 17 de novembro de 2025.

O pagamento dos dividendos foi realizado em moeda corrente nacional em 26 de novembro de 2025 e não houve atualização monetária ou incidência de juros entre a data de declaração dos dividendos e a data do efetivo pagamento dos dividendos.

2.7 - Destinação de resultados

	2025	2024	2023	2022
a. regras sobre retenção de lucros	Até a data deste Formulário de Referência, no ano de 2025, o lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação: a. 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; b. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das	O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação: a. 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; b. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos	O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação: a. 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; b. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos	O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação: a. 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; b. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos

	2025	2024	2023	2022
	mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; c. uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Estatuto Social da Companhia; d. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; e. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em	termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; c. uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Estatuto Social da Companhia; d. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; e. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos	termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; c. uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Estatuto Social da Companhia; d. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; e. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em	termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações; c. uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Estatuto Social da Companhia; d. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Estatuto Social da Companhia, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações; e. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em

	2025	2024	2023	2022
	orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; f. a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual poderá ser formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por	termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; f. a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual poderá ser formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e	termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; f. a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual poderá ser formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e	termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; f. a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual poderá ser formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

	2025	2024	2023	2022
	cento) do capital social subscrito da Companhia; e g. o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.	g. o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.	g. o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.	g. o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.
a.i. valores das Retenções de Lucros	Até a data deste Formulário de Referência não foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia de 2026 para deliberar sobre a destinação do resultado referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Contudo, em 29 de dezembro de 2025 foi aprovada em reunião do conselho de administração a declaração e distribuição de dividendos no montante total de R\$ 351.670 mil, sendo: (i) o montante de R\$ 59.414 mil, declarado e distribuído a título de dividendos intermediários; e (ii) o montante de R\$ 292.256 mil declarado e distribuído a título de dividendos intercalares.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o lucro líquido da Companhia foi de R\$ 251.494 mil, que após absorção de prejuízo acumulado de R\$ 78.766 mil foi ajustado para R\$ 172.728 mil, cuja destinação está assim apresentado: (i) R\$ 8.636 mil destinado à Reserva Legal, (ii) R\$ 54.677 mil a título de dividendos intercalares (contemplam R\$ 41.023 mil de dividendo mínimo obrigatório e um excedente distribuído de R\$ 13.654 mil); (iii) R\$ 50.000 mil a título de dividendos adicionais; e (iv) R\$ 59.415 mil destinado à Reserva de Investimentos.	Não aplicável, tendo em vista que neste exercício a Companhia destinou o lucro líquido para absorção integral pela conta de prejuízo acumulado, sem distribuição de dividendos.	Não aplicável, tendo em vista que neste exercício a Companhia destinou o lucro líquido para absorção integral pela conta de prejuízo acumulado, sem distribuição de dividendos.

	2025	2024	2023	2022
	Ainda, em 12 de novembro de 2025, foi aprovada em reunião do conselho de administração a declaração e distribuição de dividendos intercalares no montante total de R\$ 50.750 mil.			
a.ii. percentuais em relação aos lucros totais declarados	Não aplicável tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência não foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia de 2026 para deliberar sobre a destinação do resultado referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o percentual do valor do somatório das reservas de lucros em Reserva Legal e Reserva de Investimentos (subitens (i) e (iv) acima) sobre o valor total do lucro ajustado declarado foi de 39,40%.	Não aplicável, tendo em vista que neste exercício a Companhia destinou o lucro líquido para absorção integral pela conta de prejuízo acumulado, sem distribuição de dividendos.	Não aplicável, tendo em vista que neste exercício a Companhia destinou o lucro líquido para absorção integral pela conta de prejuízo acumulado, sem distribuição de dividendos.
b. regras sobre distribuição de dividendos	Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância	Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância	Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância	Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância

	2025	2024	2023	2022
	destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.	destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.	destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.	destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.
c. periodicidade das distribuições de dividendos	Anualmente ou por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no estatuto social.	Anualmente ou por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no estatuto social.	Anualmente ou por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no estatuto social.	Anualmente ou por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no estatuto social.

	2025	2024	2023	2022
d. eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelo estatuto social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelo estatuto social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelo estatuto social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelo estatuto social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.
e. política de destinação de resultados	Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social.	Durante o exercício de 2024, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social.	Durante o exercício de 2023, a Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados, sendo a destinação dos resultados regida pelo Estatuto Social.	A Companhia não possuía política específica que tratasse sobre destinação de resultados.

2.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

(i) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

(ii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de futura venda e compra de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

(iii) contratos de construção não terminada

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

(iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, bem como nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

2.9 - Comentários sobre itens não evidenciados

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

Os Diretores informam que não há itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, bem como nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

(b) natureza e o propósito da operação

Os Diretores informam que não há itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, bem como nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

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

Os Diretores informam que não há itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, bem como nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

2.10 - Plano de negócios

(a) investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A principal parte dos investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos, fomentação de obras, aquisição de novas máquinas, atualização tecnológica e a capacitação de seus colaboradores. Os terrenos adquiridos, em sua maioria, são capitalizados em Sociedades de Propósitos Específicos - SPEs que são utilizadas para gerir o empreendimento projetado.

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia detinha um banco de terrenos com potencial de vendas de aproximadamente R\$ 9.715.259.315 em VGV Bruto e R\$ 8.815.268.861 em VGV Líquido contratados. Tais terrenos se encontram distribuídos nos Estados de atuação da Companhia, localizados em regiões com demanda específica compatível com produtos dos segmentos desenvolvidos. Ao longo de 2024, a equipe de incorporação e legalização da Companhia adquiriu e trabalhou na obtenção de todas as licenças, autorizações e registros necessários ao lançamento e posterior entrega de unidades a clientes.

Em sua maioria, os terrenos são negociados por meio de permuta física (troca em unidades), gerando baixa demanda de aporte de recursos para viabilizar tais investimentos. Além disto, a Companhia se utilizará dos resultados gerados por Sociedades de Propósitos Específicos – SPEs em fase de conclusão para fazer frente ao desenvolvimento dos projetos.

Banco de Terrenos Contratados

UF	VGV Bruto	VGV Líquido
AL	R\$ 459.289.139	R\$ 385.871.567
BA	R\$ 1.266.205.431	R\$ 1.205.617.219
CE	R\$ 2.524.506.677	R\$ 2.401.912.067
PB	R\$ 517.402.785	R\$ 434.378.734
PE	R\$ 3.199.109.986	R\$ 2.705.933.648
RN	R\$ 616.170.092	R\$ 580.220.952
SE	R\$ 1.132.575.206	R\$ 1.101.334.675
TOTAL	R\$ 9.715.259.315	R\$ 8.815.268.861

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em terrenos feitos pela Companhia são majoritariamente via permutas em unidades, na qual a Companhia adquire o terreno e passa a ter a obrigação de entregar uma quantidade de unidades ao dono original do terreno. A parcela minoritária comprada em dinheiro, é feita com capital próprio da Companhia.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui desinvestimentos relevantes que possam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

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

Não aplicável, tendo em vista que não houve a aquisição de quaisquer plantas, equipamentos ou outros ativos que possam influenciar de maneira significativa a capacidade produtiva da Companhia.

(c) novos produtos e serviços

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

(d) oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ASG

A Companhia tem buscado incluir o tema ASG como parte do seu planejamento estratégico. Um dos principais investimentos direcionado a este tema, são os projetos de “Retrofit”, na qual a Companhia adquire um imóvel antigo, muitas vezes desabitado, e promove uma restauração, requalificando o edifício. Dentre os principais benefícios dessa prática, está a contribuição na transformação da cidade e a redução da geração de resíduos para criação de novas moradias. Além disso, a Companhia tem buscado adequar os seus novos empreendimentos nos padrões sustentáveis, certificando os empreendimentos com selos reconhecidos no mercado, como exemplo, Selo EDGE emitido pelo ITAU, Fator Verde e IPTU Verde emitido pelos municípios de Fortaleza e Salvador respectivamente.

2.11 - Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 2.

3.1 – As projeções devem divulgar:

(a) Objeto da projeção

A Companhia divulga duas projeções (*guidance*) distintas, sendo uma projeção (*guidance*) referente ao exercício social de 2025 (“**Projeção 2025**”) e outra projeção (*guidance*) referente ao exercício social de 2026 (“**Projeção 2026**”), ambas relativas ao Valor Geral de Vendas (“**VGV**”) total agregado dos lançamentos imobiliários da Companhia.

Para fins destas projeções, VGV corresponde à soma dos preços de venda de todas as unidades que compõem cada projeto lançado. O indicador objeto da projeção não corresponde ao VGV por empreendimento isolado, mas sim à soma do VGV de todos os lançamentos realizados no respectivo período de referência, considerada a participação proporcional da Companhia em cada empreendimento (ou seja, desconsiderando eventuais valores atribuíveis a parceiros e/ou terceiros).

As projeções abrangem os lançamentos realizados por meio das três marcas da Companhia: (i) Moura Dubeux, marca com foco em empreendimentos de alto padrão e luxo; (ii) Mood, marca voltada ao segmento de média renda; e (iii) Única, marca dedicada ao segmento de baixa renda, cada qual direcionada a diferentes públicos e posicionamentos, em linha com a estratégia de portfólio da Companhia.

As projeções e estimativas divulgadas pela Companhia refletem exclusivamente as expectativas atuais da administração quanto ao seu desempenho futuro, tendo sido elaboradas com base em premissas consideradas razoáveis (vide item “c” abaixo) e nas informações disponíveis à época de sua divulgação. Tais projeções constituem dados hipotéticos, dependem de eventos futuros e não devem ser interpretadas como garantia ou promessa de desempenho por parte da Companhia ou de sua Administração.

(b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

A Companhia divulga duas projeções anuais independentes, cada qual com período de referência e prazo de validade próprios, conforme abaixo:

Projeção 2025

A Projeção 2025 refere-se ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2025 e 31 de dezembro de 2025. Trata-se de projeção anual, originalmente válida até o encerramento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Após o término do período projetado, a referência projetiva perde sua eficácia prospectiva, permanecendo divulgada apenas para fins informacionais e de comparabilidade com o desempenho efetivamente realizado.

Projeção 2026

A Projeção 2026 refere-se ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2026. A projeção possui natureza anual e permanece válida até o encerramento do exercício social em curso, salvo se vier a ser revisada, substituída ou descontinuada por meio de nova divulgação ao mercado, caso a Administração entenda que alterações relevantes de premissas ou de cenário justifiquem atualização do *guidance*.

As projeções consideram o conjunto de lançamentos previstos para cada exercício social, independentemente do momento específico de divulgação de cada projeto ao mercado ao longo do ano, observada a metodologia de apuração de VGV agregado proporcional descrita no item (a).

(c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

A Projeção 2025 e a Projeção 2026 constituem projeções independentes entre si, cada qual elaborada para o respectivo exercício social, e baseiam-se em premissas operacionais, comerciais e de mercado consideradas razoáveis pela Administração na data de sua elaboração.

Tanto para a Projeção 2025 quanto para a Projeção 2026 foram adotadas, principalmente, (i) premissas sob influência da Administração, incluindo a manutenção do posicionamento estratégico e comercial de cada uma das marcas e segmentos de atuação da Companhia, o planejamento e a priorização do portfólio de projetos, o cronograma estimado de lançamentos, a política de precificação e comercialização dos empreendimentos, bem como a capacidade de origem, desenvolvimento e aprovação de projetos e a utilização do *landbank* disponível; (ii) premissas relacionadas ao ambiente setorial e às condições de mercado, incluindo o comportamento esperado da demanda nos diferentes segmentos de renda, o ambiente concorrencial e a dinâmica de vendas no mercado imobiliário residencial; e (iii) fatores externos que não se encontram sob controle da Companhia, tais como condições macroeconômicas gerais, níveis de atividade econômica, inflação, taxas de juros, disponibilidade e custo do crédito imobiliário, prazos de licenciamento e aprovações regulatórias, condições de financiamento ao comprador e fatores operacionais e de cadeia de suprimentos. As projeções refletem as expectativas da Administração na data de sua formulação e estão sujeitas a riscos e incertezas, podendo os resultados efetivos diferir de forma relevante daqueles projetados, inclusive em razão de fatores fora do controle da Companhia.

(d) Valores dos indicadores que são objeto da projeção

Em linha com o objeto, a metodologia e os períodos indicados acima, a Companhia divulga duas projeções independentes de VGV agregado de lançamentos de empreendimentos imobiliários, correspondentes aos exercícios sociais de 2025 e de 2026. Em ambos os casos, o indicador considera a soma do VGV de todos os empreendimentos lançados em cada período de referência, considerada a participação proporcional da Companhia em cada lançamento, abrangendo os diferentes segmentos de atuação e marcas da Companhia.

Projeção 2025

Para o período compreendido entre 1º de janeiro de 2025 e 31 de dezembro de 2025, a Companhia divulgou projeção de VGV agregado de lançamentos, correspondente à soma do VGV de todos os empreendimentos lançados no exercício, na proporção de sua participação em cada empreendimento, conforme metodologia descrita neste item 3.1.

Conforme informações operacionais de VGV divulgadas ao mercado (inclusive na prévia de resultados do exercício de 2025, divulgada em 13 de janeiro de 2026) os valores estimados e realizados são os seguintes:

VGV Agregado de Lançamentos de Empreendimentos – Exercício 2025 (em R\$ bilhões)

Indicador	Estimado	Realizado
VGV agregado de lançamentos	R\$ 3,500	R\$ 4,594

Não obstante o exercício social de 2025 já tenha sido encerrado, a divulgação, neste momento, do comparativo entre o intervalo projetado e o montante realizado visa, em especial, assegurar maior completude e transparência das informações, bem como permitir adequada comparabilidade com as demais projeções anuais divulgadas e adotadas pela Companhia ao longo de 2025 na condução de suas atividades e na comunicação com acionistas e mercado.

Projeção 2026

Para o período compreendido entre 1º de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2026, a Companhia projeta alcançar VGV agregado de lançamentos de empreendimentos entre R\$ 4,5 bilhões e R\$ 5,5 bilhões, considerando o conjunto de lançamentos previstos para o exercício, distribuídos entre empreendimentos dos segmentos de alto padrão e luxo, média renda e baixa renda, sempre na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento lançado.

3.2 – Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

(a) Informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário.

A Companhia adota a divulgação estruturada de projeções (*guidance*) de VGV agregado de lançamentos de empreendimentos imobiliários, apurado pela soma do VGV de todos os lançamentos realizados em cada período, na proporção de sua participação em cada empreendimento.

No presente Formulário de Referência, são divulgadas duas projeções anuais independentes, referentes aos exercícios sociais de 2025 e de 2026, conforme descrito no item 3.1.

A Projeção 2025, originalmente divulgada ao mercado ao longo do exercício de 2025, é repetida neste formulário exclusivamente para fins de comparabilidade com o desempenho efetivamente realizado e de completude informacional. A Projeção 2026 corresponde à projeção anual atualmente vigente e não substitui projeção anual anterior constante de Formulário de Referência, passando a constar formalmente neste documento como projeção de referência para o exercício social em curso.

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

Com relação à Projeção 2025, relativa ao período compreendido entre 1º de janeiro de 2025 e 31 de dezembro de 2025, a Companhia havia divulgado projeção de VGV agregado de lançamentos de empreendimentos imobiliários, considerado pela soma do VGV de todos os lançamentos realizados no período, na proporção de sua participação em cada empreendimento, conforme metodologia descrita no item 3.1.

O desempenho efetivamente realizado no exercício apresentou variação em relação aos valores estimados, em função, principalmente, de (i) diferenças no ritmo de aprovação, licenciamento, estruturação e liberação de empreendimentos, com impactos na distribuição temporal dos lançamentos; (ii) ajustes no *mix* de produtos, padrões construtivos e segmentos atendidos pelas marcas da Companhia (incluindo empreendimentos de alto padrão e luxo, média renda e baixa renda) realizados ao longo do exercício em linha com a estratégia comercial e com as condições de demanda observadas; e (iii) oscilações nas condições macroeconômicas, de mercado e de crédito imobiliário verificadas no período.

Conforme informações operacionais de VGV divulgadas ao mercado (inclusive divulgado na prévia de resultados do exercício de 2025, divulgada em 13 de janeiro de 2026) os valores estimados e o VGV realizado para o exercício de 2025 são os seguintes:

VGV Agregado de Lançamentos de Empreendimentos – Exercício 2025 (em R\$ bilhões)

Indicador	Estimado	Realizado
VGV agregado de lançamentos	R\$ 3,500	R\$ 4,594

Os valores acima devem ser lidos em conjunto com as informações constantes do item 3.1(d), que apresenta o intervalo projetado e o montante efetivamente realizado para o exercício de 2025.

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

Na data de entrega deste versão do Formulário de Referência, a Projeção 2026, relativa ao período de 1º de janeiro de 2026 a 31 de dezembro de 2026, permanece válida, não tendo sido abandonada nem substituída.

A Companhia mantém o intervalo projetado de VGV agregado de lançamentos de empreendimentos imobiliários para o exercício de 2026, apurado na forma descrita no item 3.1 (isto é, pela soma do VGV de todos os lançamentos do período, na proporção de sua participação em cada empreendimento) abrangendo lançamentos nos segmentos de alto padrão e luxo, média renda e baixa renda, por meio de suas marcas.

Sem prejuízo disso, a Companhia poderá revisar, atualizar ou descontinuar a Projeção 2026, a qualquer tempo, caso ocorram alterações relevantes de premissas ou de circunstâncias (incluindo, de forma exemplificativa e não exaustiva, mudanças de cenário macroeconômico, de condições de mercado, de ambiente regulatório ou de estratégia operacional) bem como quaisquer outros fatores supervenientes que, a critério da Administração, justifiquem a atualização ou descontinuidade da projeção (*guidance*), hipótese em que realizará a correspondente divulgação ao mercado na forma da regulamentação aplicável.

A Projeção 2026 reflete as expectativas da Administração na data de sua elaboração e está sujeita a riscos e incertezas, podendo os resultados efetivos diferir de forma relevante daqueles projetados.

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, consequentemente, 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 consequente 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 ilicitamente 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 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 poderar 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, consequentemente, 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 Fitch é de BB, Ba1 e BB respectivamente, classificações que mantêm 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

	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.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	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;
h. estágio do processo	Processo aguardando julgamento do recurso em face da decisão que determinou o pagamento da taxa judiciária (custas finais).
i. Chance de perda	Remoto
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	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.
k. Impacto em caso de perda do processo	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).

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	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. 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.
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	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). 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. 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; 25/11/2024 – Interposto Recurso Especial e Extraordinário pela Veredas. 30/04/2025 – Negado seguimento aos recursos interpostos pela Veredas.
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	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. 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.
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 de 2025): R\$ 13.215.533,86 (valores correspondentes ao período da autuação)
f. Principais fatos	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. 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. 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”. 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.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Andamentos: Em 30/05/2025, o referido auto de infração foi julgado procedente na espera administrativa, porém, a Companhia ingressou com ações judiciais contestando formalmente as referidas acusações.
h. estágio do processo	Julgado administrativamente e em discussão 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.

	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; 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. O processo é considerado relevante em razão do impacto financeiro.
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.

5.1 - Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(a) política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia adota uma política relacionada ao gerenciamento de riscos, cuja última versão foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 9 de agosto de 2022, com o objetivo de identificar, controlar e mitigar os riscos aos quais a Companhia e suas controladas estão sujeitas (“Política”).

A Política está disponível para consulta nos *websites* da Companhia (www.ri.mouradubeux.com.br), da CVM (www.gov.br/cvm) e da B3 (www.b3.com.br).

(b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos

O objetivo da Política é o de fornecer e indicar as diretrizes, responsabilidades, mecanismos e procedimentos internos para a gestão de fatores de riscos inerentes aos negócios da Companhia, de maneira a monitorá-los e mitigá-los de forma eficaz.

A abordagem metodológica adotada pela Companhia baseia-se no quadro integrado sugerido pelo COSO Enterprise Risk Management Framework (ERM), emitido pelo *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*. Também se baseia em recomendações do Gerenciamento de Riscos Corporativos do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa - IBGC, que faz correlação com as três linhas de defesa no gerenciamento de riscos corporativos criado pelo *Institute of Internal Auditors – IIA* (organização internacional de referência em temas de auditoria). Esse modelo das três linhas de defesa é assim estruturado:



- a primeira linha deve ser formada por gestores responsáveis pelo funcionamento da organização;
- a segunda linha é composta por áreas responsáveis pela conformidade com leis, regulamentos e comportamentos éticos aceitáveis. São elas: controle interno, segurança da informação e tecnologia, sustentabilidade, avaliação da qualidade, gerenciamento de riscos e compliance; e
- a terceira linha é formada pela área de Auditoria Interna, responsável pela asseguuração independente (auditoria) de que todas as demais linhas de defesa da organização estão funcionando.

(i) riscos para os quais se busca proteção

A Companhia monitora os riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência e busca prevenir, mitigar e tratar todo e qualquer tipo de risco que possa impactar de forma negativa as suas atividades, operações e no alcance dos seus objetivos. Os riscos são classificados pela Política da seguinte forma:

- risco estratégico: risco que, em caso de ocorrência, possa impactar os objetivos estratégicos da organização. Está geralmente associado aos eventos internos ou externos que afetam a capacidade de execução da estratégia de negócio da organização;
- risco do processo: risco que, em caso de ocorrência, possa impactar os objetivos táticos (operacionais) da organização. Está geralmente associado a falhas, deficiências ou inadequações de processos, pessoas ou sistemas; e
- risco inerente: risco que se origina da natureza própria da conta ou do tipo de operação analisada.

A Política estabelece ainda o seguinte dicionário de riscos, que é levado em consideração pela Companhia no âmbito do processo de identificação e caracterização dos riscos:

ESTRATÉGICO							CONFORMIDADE		
Governança			Político e Econômico	Gestão e Modelo do Negócio			Regulamentos e Legislações		Normas e Diretrizes Internas
Compliance	Reputação e imagem	Estrutura organizacional	Cenário Macroeconômico	Relacionamento com Clientes	Planejamento e controle	Landbanks	Ambiental	Trabalhista	Aderência as Regras
Conduta Antiética, Corrupção e Fraude	Investidores	Transação com partes relacionadas		Inovação	Concorrência	Sustentabilidade	Tributário	Cível	
OPERACIONAL				FINANCEIRO					
Pessoas	Fornecimento	Operação	Tecnologia da Informação	Crédito	Mercado	Liquidez			
Retenção e Capacitação	Materiais e serviços	Qualidade do Produto	Segurança da informação	Inadimplência	Taxa de juros	Fluxo de Caixa			
Dependência de Pessoas	Dependência ou Concentração	Saúde e Segurança no Trabalho	Infraestrutura	Concentração					
	Obrigações contratuais e terceirização	Capacidade e eficiência	Integridade das informações						
		Práticas Comerciais							

(ii) instrumentos utilizados para proteção

A execução da gestão de riscos corporativos é estruturada em cinco principais etapas. As etapas sintetizam as fases que devem ser percorridas para a avaliação de riscos de cada processo da Companhia.

- entendimento do ambiente e objetivos. O entendimento do ambiente é a etapa em que são coletadas as informações necessárias para verificar se as ações (processos e procedimentos) executadas estão alinhadas aos objetivos da organização. A definição de objetivos é estabelecida pelo Conselho de Administração que, por sua vez, reflete a posição dos acionistas. Os objetivos são traduzidos em um conjunto de planos e metas com aspectos econômico-financeiros e estratégicos, a serem revistos sempre que houver eventos internos e externos que impactem os resultados projetados. Na definição dos objetivos, é considerado o perfil de risco, ou seja, o equilíbrio do nível de exposição que se aceita incorrer, considerando apetite e tolerância ao risco. Desse modo, ao estabelecer os objetivos de negócios, eles devem ser amplamente comunicados às

partes interessadas para que as potenciais ameaças a esses objetivos sejam identificadas e analisadas;

- identificação de eventos e riscos. A etapa da identificação de eventos e riscos tem por finalidade identificar e registrar o conjunto de eventos, externos ou internos, que podem comprometer o atingimento dos objetivos. Além disso, são mapeados possíveis causas, efeitos e consequências de cada evento (fatores de risco). Ainda na etapa de identificação, os riscos são classificados em uma matriz que considera a sua origem, natureza e categoria, conforme abaixo:
 - *origem:* os riscos são classificados como de origem interna ou externa. Os eventos internos estão associados às situações em que a Companhia consegue intervir diretamente. Nos eventos externos não há uma intervenção direta e, portanto, a Companhia terá uma ação predominantemente reativa;
 - *natureza:* são classificados como de natureza estratégica, financeira, operacional ou conformidade. A classificação por natureza permite organizar os riscos em função da área da organização que será afetada pelos eventos; e
 - *categoria:* são classificados como de governança, modelo de negócio, político-econômico, crédito, mercado, liquidez, processo, pessoas, informação e tecnologia, conformidade e meio ambiente. A classificação por categoria permite estabelecer uma linguagem comum de riscos dentro da organização.
- avaliação de riscos e controles. Essa etapa avalia os riscos identificados considerando causas e consequências. As causas se relacionam à probabilidade de o risco ocorrer e as consequências, ao impacto, caso o evento de risco se materialize. A quantificação do impacto considera o grau de exposição e a natureza (financeiro, operacional e estratégia). Enquanto os eventos são avaliados sob a perspectiva de probabilidade e impacto. Para avaliação dos riscos, são mensurados efeitos quantitativos e qualitativos, ou a combinação de ambos, e se o risco é inerente (risco que se origina da natureza própria da conta ou do tipo de operação analisada) ou residual (risco que resulta depois de implementados atividades de controle). Além disso, há progressão do risco quando os seus efeitos podem impactar várias áreas. A correlação entre o potencial impacto e a probabilidade de ocorrência do risco é utilizada para alocar o risco na matriz de impacto. Para isso, são atribuídas notas para cada variável, ponderando no que se denomina mapa de calor. Nele, quanto maior a nota, maior a classificação do risco, que pode variar entre muito alta, alta, média ou baixa. A Companhia direciona os seus esforços de acordo com essa classificação dos riscos avaliados. Dessa forma, assegura-se que os temas mais relevantes são periodicamente monitorados pelos agentes de governança adequados, com tratativas tempestivas e com a gestão das exposições dentro de níveis aceitáveis;
- resposta ao risco. A resposta é a etapa para determinar o tratamento a ser dado aos riscos identificados e avaliados. Busca minimizar a sua probabilidade e seu impacto. Essa resposta existe tanto para os riscos que possam afetar adversamente a organização quanto para os riscos que possam trazer benefícios. As respostas possíveis são: quando negativos (ameaças): evitar, mitigar, transferir ou aceitar; quando positivos (oportunidades): explorar, melhorar, compartilhar ou aceitar. A escolha da resposta considera as possíveis alternativas, o tempo de implementação e o benefício potencial esperado. Assim, elas devem ser a melhor alternativa, considerando o apetite ao risco

da Companhia, e a que melhor equilibrará a redução da exposição com os custos relacionados. A depender da resposta, é criado um plano de ação com a descrição das iniciativas, prazos, esforços e investimentos necessários para a mitigação do risco. A construção do plano de ação é executada pela primeira linha, com o apoio e monitoramento da segunda linha; e

- informação, comunicação e monitoramento contínuo. O processo de gestão de riscos deve ser reportado periodicamente aos agentes de governança de forma tempestiva e completa, para acompanhamento e adequada tomada de decisão. A comunicação efetiva assegura que a informação chegará ao conhecimento dos envolvidos de forma a permitir a efetividade no tratamento dos riscos. Os relatórios auxiliam a área de Auditoria Interna a respeito das áreas de risco da Companhia, informando quais áreas podem precisar de uma revisão nos controles internos, além de sinalizar ao Conselho sobre vulnerabilidades, deficiências e necessidade de ações corretivas dentro da organização. O monitoramento ocorrerá anualmente, com base no reporte anual dos resultados consolidados em que se compartilha a avaliação do perfil de riscos e a eficácia dos procedimentos regulares de monitoramento. Para que toda a Companhia esteja empenhada em manter um modelo de governança aderente às melhores práticas de mercado, são realizados treinamentos anuais para disseminação da cultura de riscos e controles, em que se busca uma evolução contínua da gestão de riscos para todos os níveis da organização. As instâncias de monitoramento são realizadas de acordo com pelo nível de criticidade do risco, conforme abaixo:

Nível de Exposição ao Risco		Instância de reporte para monitoramento dos riscos
MA	Muito Alta	Conselho de Administração Comitê de Auditoria e Risco Diretoria Executiva
A	Alta	
M	Média	
B	Baixa	Diretoria Executiva Gerências

(iii) estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A responsabilidade da gestão dos riscos permeia toda a organização e requer a participação ativa de todas as áreas da Companhia. Para cada estrutura de gestão, são estabelecidas atribuições e responsabilidades considerando a extensão de suas competências na atuação conjunta com os órgãos de governança corporativa. A estes órgãos, são atribuídas as seguintes responsabilidades específicas:

- Conselho de Administração: (i) estabelecer as diretrizes gerais das estratégias de gestão de riscos; (ii) definir e revisar periodicamente o apetite a riscos da organização; (iii) aprovar a Política e suas revisões futuras; (iv) avaliar se a estrutura de gestão de riscos (pessoas e processos) está adequada e tem recursos suficientes; (v) avaliar o nível de efetividade do sistema de controles internos da organização, como também, fornecer orientações para o seu aprimoramento constante; (vi) monitorar de forma contínua os riscos que podem impactar os objetivos da organização por meio de aprovação dos relatórios de acompanhamento; e (vii) patrocinar a cultura de gestão de riscos com apoio da Diretoria e do Comitê de Auditoria e Riscos, o qual assumirá a liderança no acompanhamento do cumprimento dessa Política de Gestão de Riscos;

- Comitê de Auditoria e Riscos: (i) supervisionar a adequação dos processos relativos ao gerenciamento de riscos e ao sistema de controles internos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração; (ii) monitorar a execução dos planos de ação para o tratamento dos riscos, prazos e seus respectivos responsáveis; (iii) avaliar a adequação dos recursos atribuídos ao processo de gestão dos riscos; (iv) manter o Conselho de Administração devidamente informado sobre a eficácia dos processos de gestão dos riscos; e (v) recomendar ao Conselho de Administração a correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados, como também, informar a necessidade de alterações nos níveis de apetite ao risco;
- Diretoria: no funcionamento do sistema de governança de *compliance*, a Diretoria é responsável por: (i) cumprir a Política e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais aperfeiçoamentos ou revisões; (ii) identificar riscos preventivamente e fazer sua respectiva gestão, avaliando a probabilidade de sua ocorrência e adotando medidas para sua prevenção e/ou mitigação; (iii) comunicar tempestivamente à área de Gestão de Riscos sobre riscos não identificados; (iv) garantir os recursos necessários para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação dos riscos; e (v) validar as revisões periódicas do mapeamento dos Riscos com impacto nas estratégias;
- Área de Gestão de Riscos: (i) manter atualizadas a Política, a estrutura e a metodologia para que as áreas de negócio possam identificar, analisar e, efetivamente, gerenciar seus riscos visando o cumprimento dos objetivos; (ii) apoiar os gestores utilizando os conceitos e abordagens da metodologia utilizada na gestão do risco corporativo que os classifica de acordo com a gravidade dos seus potenciais impactos; (iii) avaliar a efetividade dos controles internos, indicadores e o nível de conformidade dos processos; (iv) monitorar o desenvolvimento, a implementação e o desempenho da estrutura do gerenciamento de riscos, incluindo o seu aperfeiçoamento; (v) recomendar mecanismos de controle e planos de ação para mitigação dos riscos identificados para redução da probabilidade de eventos de risco e/ou mitigação de suas consequências; (vi) promover a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos por meio de conscientização sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador; e (vii) consolidar a avaliação de riscos por meio da elaboração de relatórios periódicos e reportá-los às estruturas de governança;
- Área de Auditoria Interna: (i) monitorar periodicamente as ações de mitigação dos riscos e as fragilidades registradas nos relatórios de auditoria, além de alimentar o modelo de gestão dos riscos com informações; (ii) assessorar o Conselho de Administração, informando e recomendando melhorias de adequação no ambiente interno e efetividade no processo de Gestão de Risco; e (iii) identificar riscos que possam não ter sido mapeados no processo de gestão de riscos, através de uma avaliação independente do ambiente dos controles internos; e
- o Risk Owners: (i) Identificar e avaliar os riscos nos processos e nos negócios sob sua responsabilidade, aplicando as diretrizes estabelecidas na Política; (ii) implementar controles internos e acompanhar as ações corretivas e/ou preventivas em sua área; (iii) assegurar a eficácia dos controles internos utilizados para mitigar os riscos; (iv) comunicar à área de Gestão de Riscos qualquer deficiência ou inadequação de processos internos/controles (pessoas e sistemas), ou de eventos externos; (v) garantir a integridade das informações fornecidas à área de Gestão de Riscos.

(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que sua estrutura operacional e os controles internos adotados são adequados para a verificação da efetividade de sua Política, uma vez que, o monitoramento dos controles se dá por meio de um processo contínuo e colaborativo, a fim de subsidiar a posterior adoção de medidas específicas, factíveis e tempestivas. As pessoas envolvidas na estrutura de gerenciamento de riscos possuem competência para diagnosticar, priorizar, monitorar e gerir os riscos, sempre atentas às mudanças do ambiente interno e externo para atualização dos controles internos.

Além disso, a área de Auditoria Interna conduz auditorias de acompanhamento para confirmar se os planos de ação acordados foram efetivamente implementados.

A Companhia entende que a área de Auditoria Interna possui estrutura e orçamento considerados suficientes ao desempenho de suas funções, conforme avaliação realizada, pelo menos anualmente, pelo órgão nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

5.2 - Descrição controles internos

(a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

No processo de avaliação de controles internos, a Companhia utilizou como benchmark a estrutura do COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*) (“**COSO**”). A metodologia do COSO permite o desenvolvimento de um sistema de controles internos que se adapte aos ambientes operacionais e corporativos. Além de apoiar a organização no processo de tomada de decisões, mapeamento de processos, avaliação de conformidade com políticas e normas, bem como, a validação de controles aplicáveis que visam a mitigação dos riscos que podem afetar a Companhia.

Apoiado pela metodologia do COSO, os controles internos são identificados no entendimento do ambiente de controle ou como resposta à mitigação na avaliação de risco. Na estrutura da matriz de controles internos, a classificação endereça à área responsável pelo seu monitoramento a identificação das deficiências identificadas e o grau de eficiência. Estas informações são subsídios para a construção do plano de testes de auditoria, assim como, para a construção de planos de ação para correção de eventuais deficiências e as providências para corrigi-las.

Em relação às demonstrações financeiras, os processos relevantes foram mapeados, os riscos e os controles foram identificados e suas efetividades foram testadas para fins de confecção das demonstrações financeiras. Para fornecer segurança razoável em relação à confiabilidade no preparo das Demonstrações financeiras, a Companhia adota como base as melhores práticas contábeis internacionais e as adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela CVM, e normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards* (IASB). Isto inclui as orientações contidas no Ofício-CircularCVM/SNC/SEP nº 02/2018, direcionadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório na prática de elaboração das demonstrações financeiras, assegurando eficiência e precisão.

- (b) estruturas organizacionais envolvidas
- Controladoria: responsável pela (i) revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas por meio de indagações, principalmente, às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis; (ii) aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão; (iii) realização do acompanhamento de ações corretivas levantadas pelas auditorias e adoção de controles internos nos processos que suportam a elaboração das demonstrações financeiras.
- Compliance: responsável pela (i) garantia do cumprimento de obrigações da Companhia por meio de um programa de *compliance*, conscientizando as áreas envolvidas e verificando a aderência de obrigações legais, regulatórias, contratuais, de governança e internas relevantes; (ii) apuração de relatos recebidos no canal de denúncias e condução de investigações internas; (iii) definição de procedimentos de contratação e monitoramento de terceiros; (iv) controle de brindes, doações e patrocínios; (v) realização de treinamentos sobre assuntos de integridade; e (vi) monitoramento contínuo das ações de integridade.

- Área de Risco e Auditoria interna: (i) levantar e tratar os riscos em conjunto com os Risk Owners; (ii) assessorar as áreas de negócio a adotarem controles internos satisfatórios à mitigação aos riscos identificados de forma a evitá-los, minimizá-los ou eliminá-los; (iii) monitorar os planos de ação, indicadores e controles dos riscos mapeados na matriz de riscos; (iv) fornecimento de suporte na revisão de processos, políticas e procedimentos internos; (v) o acompanhamento à implementação de planos de ação das auditorias que atendeu; e (vi) a avaliação periódica à aderência dos controles internos para garantir que as respostas aos riscos definidas pela Companhia estão sendo aplicadas em seu ambiente de controles internos, seja pela recomendação de melhoria de controles existentes ou por meio de novos controles.
- Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos: acompanha as atividades das áreas de Auditoria Interna, Gestão de Riscos e *Compliance*, reportando ao Conselho de Administração quando necessário.

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

Com o mapeamento dos controles internos, a Auditoria Interna e Gestão de risco tem a responsabilidade de disseminar a cultura de controles internos para todas as áreas de negócio com operações consideradas relevantes para a emissão das demonstrações financeiras. Para garantir a independência e objetividade as equipes de auditoria interna e gestão de risco possuem, planos de trabalho, metodologias e métricas de desempenho distintas. A Auditoria Interna é responsável por executar testes periódicos, cuja frequência é estabelecida no Plano Anual de Auditoria aprovado pelo Conselho de Administração. No plano, é definido o processo de avaliação da eficácia e a efetividade operacional dos controles internos, cujos resultados são reportados ao Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos.

Adicionalmente, os auditores independentes realizam testes para verificação dos controles internos e reporta à Companhia as deficiências identificadas.

Para todas as deficiências identificadas em uma avaliação de controles internos, são definidas ações de aprimoramento de processos e controles, prazos de implantação com os responsáveis pelas áreas de negócio, os quais são acompanhados e reportados ao Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos e, conseqüentemente, para o Conselho de Administração.

(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presente no relatório do auditor independente

Os auditores independentes da Companhia obtiveram entendimento dos controles internos relevantes e conduziram procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Na avaliação, foram identificadas deficiências de controle interno classificadas como “Recomendações de Controle” (risco baixo), “Deficiência moderada” (risco médio). As deficiências nos controles internos estavam associadas aos aspectos contábeis, tributários e de tecnologia. Portanto, na avaliação dos auditores independentes, não foi identificada nenhuma deficiência significativa.

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

Não aplicável, tendo em vista que, em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, na avaliação dos auditores independentes, não foi identificada nenhuma deficiência significativa.

Adicionalmente, os Diretores Executivos fizeram uma avaliação das deficiências de todos os aspectos identificados pelos auditores independentes, com o objetivo de adotar medidas corretivas e concluíram que os planos de ação para mitigação das deficiências estão adequados, alguns já foram remediados e outros ainda estão em andamento conforme data de correção definida pela gestão. A evolução dos planos de mitigação é acompanhada periodicamente pela Diretoria Executiva, além do report ao Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos.

5.3 - Programa de integridade

(a) regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública

(i) principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia

A Companhia adota um programa de integridade compatível com o seu porte, perfil, riscos e peculiaridades, que deve ser observado por todos os colaboradores no exercício de suas atividades e consiste nas seguintes políticas e práticas:

- Código de Ética e Conduta: descreve quais são os princípios que regem os negócios e as atividades da Companhia e quais são as normas de conduta que deverão ser seguidas por seus conselheiros, diretores e empregados. Deve ser entendido como um guia de conduta para qualquer situação que, mesmo que nele não prevista, possa afetar os negócios, os interesses, a imagem ou a reputação da Companhia. Ainda dispõe de questões éticas voltadas à observância da legislação e regulamentação aplicável, notadamente à Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).
- Política de Anticorrupção e Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo: estabelecida para orientar o comportamento dos colaboradores e parceiros durante a condução dos negócios da Companhia, para que sejam adotados os mais elevados padrões de ética e conduta, a fim de mitigar os riscos de que atos de corrupção, a prática de lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo (crimes financeiros) não ocorram no âmbito da empresa.
- Política de Gerenciamento de Riscos. Tem como objetivo estabelecer diretrizes, controles, procedimentos e responsabilidades relacionadas à identificação, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos inerentes às atividades da Companhia e que possam afetar a realização das suas estratégias e objetivos. Estabelece que o processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia, e que é integrado às metas e objetivos estratégicos de seus negócios, requerendo a participação ativa de todos os colaboradores, a aplicação das melhores práticas e a disseminação da cultura e do conhecimento de mitigação dos riscos em todas as instâncias. A Companhia conduz avaliações periódicas de riscos todos os anos e atualiza os mecanismos de integridade sempre que o resultado da avaliação dos riscos assim recomenda.
- Política de Due Diligence: Tem como objetivo estabelecer as diretrizes para garantir a qualidade e desempenhos nas relações contratuais, além de prover segurança e transparência na execução dos contratos em conformidade com a lei e normativos com fornecedores, prestadores de serviços e parceiros.
- Canal da Transparência: é o canal de comunicação para relato de condutas consideradas antiéticas ou que violem os princípios éticos, procedimentos, políticas e padrões de conduta e/ou a legislação vigente. A gestão do canal é realizada por uma empresa independente para assegurar o sigilo absoluto e o tratamento adequado de cada situação, sem conflitos de interesses. E, na sequência, os relatos são tratados pela área de Compliance e pelo Comitê de Ética da Companhia, podendo levar à imposição de sanções da Política de Medidas disciplinares ou medidas judiciais, se aplicáveis.

Comunicação e Treinamentos. Todo colaborador, ao ingressar na organização, participa de treinamento sobre o Código de Ética e Conduta e formaliza sua adesão por meio do Termo de Adesão e Compromisso, assegurando ciência e concordância com os princípios que regem nossas atividades. Com o objetivo de fortalecer continuamente a cultura ética, a área de Compliance desenvolve, anualmente, um Plano de Comunicação e Treinamento, abrangendo colaboradores das áreas administrativa e operacional. Esse plano contempla ações educativas e informativas, veiculadas por meio de canais internos, com conteúdo voltados para boas práticas, conformidade e respeito às normas aplicáveis. Anualmente é realizada a Semana da Integridade, uma iniciativa dedicada à promoção de conteúdos sobre ética, políticas internas e boas práticas, utilizando dinâmicas e metodologias criativas. Essa abordagem inovadora contribui para consolidar a cultura de integridade e ampliar a conscientização sobre a importância da conformidade em todas as áreas do negócio. Adicionalmente, a Companhia implementou o projeto Juntos Pela Integridade, iniciativa que conta com aproximadamente 60 multiplicadores da integridade distribuídos nos escritórios e canteiros de obra em todos os estados onde atuamos. Esses agentes desempenham papel essencial na disseminação das diretrizes éticas e na execução do treinamento anual obrigatório sobre o Código de Ética e Conduta, que apresenta índices de adesão entre 80% e 85%, reforçando nosso compromisso com a integridade corporativa e a prevenção de riscos.

- Política de Doações e Patrocínios: Estabelece as diretrizes e procedimentos para a realização de patrocínios e doações que envolvem a transferência de bens imóveis, móveis integrantes do patrimônio da Moura Dubeux, inclusive valores monetários ou ainda serviços a projetos filantrópicos, culturais, sociais, ambientais ou atividades políticas, visando garantir que tais procedimentos sejam realizados com transparência, integridade, legalidade e sem fins lucrativos.
- Política de Apuração de Denúncias: Define os processos de recebimentos, análise e tratamento de denúncias recebidas pelo Canal da Transparência, envolvendo descumprimento de qualquer lei aplicável ou ainda política, código, norma, procedimento ou diretriz da Moura Dubeux.
- Política de Medidas Disciplinares: Orienta a aplicação de medidas disciplinares como consequência de ato configurado como desvio de comportamento ou infração a leis e ou normas internas.
- Relatório Anual de Compliance: O Relatório Anual de Compliance da Moura Dubeux reafirma o compromisso inegociável da companhia com a ética, a integridade e a transparência. Estruturado sobre pilares sólidos, o Programa de Integridade demonstrou avanços significativos ao longo do ano, com destaque para a revisão do Código de Ética, a intensificação dos treinamentos corporativos, a atuação ativa do Canal da Transparência e a robusta due diligence de fornecedores. A ausência de denúncias relacionadas à corrupção e o compromisso da alta administração às práticas de compliance evidenciam a maturidade e a efetividade do programa. Com ações contínuas de comunicação interna, iniciativas como a Semana da Integridade e o projeto Multiplicadores da Integridade, a Moura Dubeux fortalece diariamente uma cultura organizacional ética e responsável. O relatório não apenas apresenta resultados, mas traduz o compromisso genuíno da companhia em transformar conformidade em vantagem competitiva, promovendo um ambiente corporativo cada vez mais íntegro,

justo e sustentável. *Link* de acesso direto ao último relatório: <https://www.mouradubeux.com.br/assets/integrity-icons/Relatorio-Compliance-2024.pdf>.

(ii) a estrutura organizacional envolvida no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade

As seguintes instâncias da Companhia se envolvem no processo de implementação e monitoramento de seu programa de integridade e pode ser acessado por meio de *website*: <https://www.mouradubeux.com.br/alagoas/programa-de-integridade>.

Compliance: responsável pela função de *compliance*, objetivando garantir o cumprimento de obrigações relevantes por meio de um programa de *compliance*, conscientizando as áreas envolvidas e verificando a aderência da Companhia às obrigações legais, regulatórias, contratuais, de governança e internas relevantes. Suas atividades contemplam: (i) a revisão de políticas e procedimentos internos; (ii) a apuração de relatos recebidos no Canal da Transparência e condução de investigações internas; (iii) a definição de procedimentos de contratação e monitoramento de terceiros; (iv) o controle de brindes, doações e patrocínios; (v) a realização de treinamentos sobre assuntos de integridade; e (vi) o monitoramento contínuo das ações de integridade.

Auditoria interna: responsável por monitorar os processos, ambiente de controle e riscos da Companhia com independência e imparcialidade. Suas atividades contemplam: a revisão da efetividade do programa, sua aderência aos procedimentos de controle interno e a emissão de relatórios com reporte ao Conselho de Administração.

Comitê Estatutário de Auditoria e Riscos: responsável por fiscalizar e coordenar as atividades da Auditoria Interna e Compliance no que tange ao exercício da função de *compliance*, reportando ao Conselho de Administração quando necessário.

código de ética ou de conduta

O Código de Ética e Conduta da Companhia se aplica a todos os conselheiros, diretores e empregados, como também, aos fornecedores e intermediários da Companhia, sua atualização ocorreu em 2024, com aprovação do Conselho de Administração em reunião realizada em 09 de abril de 2024.

A Companhia conduz, no momento do ingresso dos colaboradores, diretores, conselheiros de administração e empregados, e pelo menos uma vez por ano, treinamentos sobre o Código de Ética e Conduta.

As medidas disciplinares aplicáveis em caso de violação do Código de Ética e Conduta estão descritas na Política de Medidas Disciplinares, as quais podem abranger desde advertência à demissão com ou sem justa causa. No caso de terceiros, a Companhia poderá encerrar a relação contratual.

O Código de Ética e Conduta da Companhia é disponibilizado aos colaboradores e terceiros por meio dos sites da Companhia (www.ri.mouradubeux.com.br ou <https://ri.mouradubeux.com.br/governanca-corporativa/codigo-de-etica/>) e da CVM (www.gov.br/cvm).

(b) canal de denúncia

(i) canal de denúncias interno ou a cargo de terceiros.

Conforme indicado no item 5.1(a)(i) acima, a Companhia possui canal de denúncias, denominado “Canal de Transparência”, o qual é gerido por uma empresa independente à Companhia, e pode ser acessado por meio do seguinte *website*: www.canaldatransparencia.com.br/mouradubeux. Adicionalmente, eventuais relatos podem ser feitos por meio do telefone 0800 882 0620, de segunda à sexta-feira, das 10 horas às 18 horas.

(ii) canal aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou somente de empregados

O canal é aberto ao recebimento de denúncias de terceiros, inclusive de forma anônima.

(iii) mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

Os relatos enviados são feitos de forma anônima, se desejado, e confidencial, sendo assegurada proteção aos denunciante de boa-fé. A gestão do canal é realizada por uma empresa independente visando assegurar o sigilo absoluto e o tratamento adequado de cada situação, assim, evitando qualquer ocorrência de conflitos de interesse.

(iv) órgão responsável pela apuração de denúncias

Os relatos são tratados pela área de Compliance e pelo Comitê de Ética e Conduta da Companhia.

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

Não aplicável, tendo em vista que não há casos confirmados de desvios, fraudes ou atos ilícitos praticados contra a administração pública nos últimos três exercícios sociais.

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

Não aplicável, considerando que, conforme descrito acima, a Companhia possui regras, procedimentos e práticas que favorecem a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.4 - Alterações significativas

Não houve alterações significativas nos principais riscos que a Companhia está exposta ou nos mecanismos e procedimentos que são adotados para gerenciamento de tais riscos.

5.5 - Outras informações relevantes

Não houve alterações significativas nos riscos identificados pela Companhia, tampouco alterações na Política de Gerenciamento de Riscos ocorrida no curso do último exercício social.