

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Plano & Plano” ou “Companhia”) envolve a exposição a riscos.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas ações de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia e respectivas notas explicativas. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou até mesmo a totalidade de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são, na data deste Formulário de Referência, aqueles que a Companhia conhece e que acredita que podem lhe afetar de maneira adversa. Apesar disso, outros riscos não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia na data deste Formulário de Referência também poderão afetar a Companhia de maneira adversa.

Para os fins desta seção “4.1. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, reputação, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia e das suas controladas, direta ou indiretamente, coligadas e controlada em comum, bem como no preço, liquidez e volume de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4.1. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção “4.1. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens.

a) Riscos relacionados à Companhia:

A receita da Companhia advém principalmente da construção de empreendimentos através de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

Atualmente, a Companhia atua nos Grupos 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida e, desde o segundo semestre de 2024 passou a operar, também, no Faixa 1 Urbano do Programa. Portanto, uma parcela significativa da receita da Companhia está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Companhia, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Companhia não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em abril de 2025 foi aprovada pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) a nova faixa de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda mensal até R\$ 12 mil. A linha de financiamento prevê condições facilitadas de crédito, como prazos de pagamento de até 420 meses e juros nominais de 10% ao ano, abaixo dos praticados pelo mercado. A proposta prevê aquisição de imóveis de até R\$ 500 mil. Além de criar a faixa 4, foram promovidos ajustes nas faixas já existentes, ampliando o acesso ao programa: A Faixa 1 foi elevada de R\$ 2.640 para passar a atender famílias com renda de até R\$ 2.850, a Faixa 2 subiu o limite de renda familiar de R\$ 4.400 para até R\$ 4.700 e, ampliação da Faixa 3 elevou o teto de renda de R\$ 8 mil para R\$ 8,6 mil mensais. Revisões como estas podem reduzir ou aumentar a capacidade da Companhia em participar em uma determinada faixa ou grupo do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ainda, para que a Companhia esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Companhia obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Companhia e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida.

As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Companhia.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um

aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar que o estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

A Companhia pode não ser capaz de manter o mesmo ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, dentre os quais pode-se destacar, sem limitação: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Companhia, pois um declínio nesta percepção (provocada por uma experiência frustrada que lhes proporcione uma redução na qualidade do serviço ou produto) pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Companhia; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos da Companhia estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Companhia; (v) mudanças nas políticas de crédito da Companhia, propaganda e *marketing*, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Companhia; e (vi) concorrência, sendo que outras empresas do setor podem vir a se utilizar de práticas, como, por exemplo, uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Companhia. Todos esses fatores podem afetar adversamente as operações da Companhia, bem como seus resultados.

A Companhia pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, e possivelmente em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. A Companhia pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Companhia não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, sua situação e resultados financeiros poderão ser adversamente afetados. O crescimento interno da Companhia exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e eventualmente em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Companhia e depender substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a

expansão desses recursos. Caso a Companhia não responda de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Custos adicionais e alterações em orçamentos para os empreendimentos imobiliários da Companhia podem resultar na necessidade de complementos orçamentários, os quais alteram a rentabilidade dos projetos e, conseqüentemente, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

O custo da Companhia com as suas principais matérias primas (concreto, formas, blocos de concreto, aço, instalações elétricas e hidráulicas, elevadores, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), acordos coletivos ou dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados por diversos fatores que estão fora do controle da Companhia, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a Companhia poderá necessitar de complementos orçamentários para realização de seus empreendimentos e, assim, ser adversamente afetada.

O conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial em razão da tensão causada nos mercados, possui como consequência direta o aumento de preços de alguns insumos afetados pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e, também, no mercado global. Caso a Companhia não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento original planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra, (ii) queda de produtividade e (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Companhia.

A Companhia realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Companhia à Caixa Econômica Federal e o valor do financiamento da parcela financiada pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal deixa de contar com reajuste e atualização monetária. Dessa forma, caso haja o desbalanceamento entre o valor travado no repasse e as despesas do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, não seja possível que a Companhia reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Companhia poderá ser adversamente impactada.

Ademais, as receitas decorrentes das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos lançados pela Companhia, excluindo o valor do financiamento da parcela financiada pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, são reajustadas durante a fase de construção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após essa fase, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”). A maior parcela das despesas da Companhia, que está relacionada às atividades de construção, é reajustada pelo INCC. Embora o INCC tenha função de representar o reajuste mensal/anual de desembolsos feitos pela Companhia, tal índice representa uma cesta de insumos nacional, ao passo que o impacto na operação da Companhia é regional, causando, normalmente, descasamentos que podem provocar déficits de orçamentos contabilizados. Aumento de custos não refletidos no INCC não podem ser repassados aos clientes finais da Companhia, o que poderá ter um impacto adverso nas operações e resultados da Companhia.

Um endividamento alto da Companhia pode vir a gerar um efeito adverso relevante e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

O crescimento do endividamento de forma relevante e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Companhia podem vir a afetar adversamente a Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, a dívida bruta da Companhia era de R\$ 615,7 milhões (seiscentos e quinze milhões e setecentos mil reais), o saldo de caixa e equivalente caixa de R\$ 801,5 milhões (oitocentos e um milhões e quinhentos mil reais), resultando em uma dívida líquida de R\$ 185,7 milhões (cento e oitenta e cinco milhões e setecentos mil reais). A capacidade de pagar e refinaranciar a dívida da Companhia e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Companhia de gerar receita e resultados no futuro.

Assim, a Companhia pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido às limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos, e, se o tiver, que estarão em condições satisfatórias, com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Companhia poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Companhia pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Companhia para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Companhia;
- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições econômicas ou setoriais adversas;

- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Companhia;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Companhia em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

A Companhia não tem controle total sobre esses fatores e seus esforços para gerenciá-los podem ser insuficientes, o que poderá afetar a Companhia adversamente.

Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários podem prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Companhia.

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Companhia para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Companhia, inclusive certidões negativas de débitos tributários. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Companhia para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Companhia.

A expansão das operações da Companhia pode exigir que ela obtenha novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes. Adicionalmente, para obtenção de determinadas licenças, autorizações, alvarás e registros, a Companhia pode ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir as suas atividades.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais dificultosos, com exigências adicionais demandas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima

do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Caso a Companhia não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Companhia pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas, sanções criminais, embargos de obras, revogação de licenças de obras e de operação e/ou na proibição de exercício das atividades de incorporação, impactando adversamente as operações e resultados da Companhia, bem como sua reputação.

A Companhia pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, o que pode impactá-la adversamente.

A Companhia está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar profissionais qualificados, implantar sistemas de gerenciamento de informações, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar outras medidas necessárias para viabilizar suas atividades. A capacidade da Companhia de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a incorporação imobiliária focada em empreendimentos populares e de médio padrão, dependem de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com fornecedores, outros incorporadores e construtores, corretores e imobiliárias, bem com a manutenção de sua estrutura de comercialização de produtos por meio de sua própria empresa de intermediação de vendas, (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis e (vii) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada e a falta de qualquer dos fatores elencados acima pode afetar adversamente a sua capacidade da Companhia de implementar sua estratégia. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar a implementação de sua estratégia de negócios de forma satisfatória, poderá sofrer um efeito adverso relevante.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas muito acima dos índices de preços e salários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Companhia e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável.

A demanda da Companhia é principalmente voltada para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida e outros empreendimentos no âmbito do SFH elegíveis a financiamento pelo SBPE, na qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. Ainda, aspectos técnicos e ocultos dos terrenos, como contaminação, que necessita de estudos mais detalhados para sua descoberta, podem tornar terrenos pouco atraentes e ser um impeditivo para sua aquisição por conta dos custos elevados ou de complexidade técnica de resolução. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, na medida em que a Companhia poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e a situação financeira da Companhia.

A Companhia tem sua atuação concentrada no Programa Minha Casa Minha Vida, com grande parte de seu *landbank* na cidade de São Paulo, que, em seu Plano Diretor, busca inclusão e manutenção da habitação de interesse social nas áreas urbanas dotadas de infraestrutura. Isto faz aumentar a disputa por estas áreas por muitas empresas do setor, inclusive as que atuam no SFH, encarecendo assim o valor dos imóveis e terrenos destas áreas. Além disso, à medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou os vendedores dos terrenos poderão demandar pagamentos antecipados em valores maiores, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis ou diminuindo o acesso a terrenos na modalidade de permuta, principalmente na região sudeste do país e particularmente na cidade e no estado de São Paulo. Desta forma, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Companhia, seus negócios e sua situação financeira.

A escassez, a falta de qualificação ou ações indevidas de corretores imobiliários que integram a força de vendas da Companhia podem impactar negativamente a Companhia.

Os negócios da Companhia dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Os corretores imobiliários atuam na intermediação da venda de imóveis produzidos pela Companhia por intermédio da Plano & Vendas, controlada responsável pela coordenação da força de vendas da Companhia. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários, ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Companhia, tanto em condições de mercado normais quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Companhia pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Companhia.

Por fim, caso os corretores engajados pela Plano & Vendas atuem de forma indevida ou em descumprimento a normas legais e regulamentares da atividade profissional de corretagem imobiliária, a Plano & Vendas pode sofrer sanções administrativas e judiciais, o que poderá gerar danos à imagem da Companhia e à confiança dos consumidores, bem como afetar a capacidade de geração de receita da Plano & Vendas, impactando negativamente a Companhia.

Reconhecimento de receita de venda e custos são parâmetros que sofrem revisão de acordo com a evolução de cada empreendimento. O aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia.

A receita de venda das unidades residenciais da Companhia é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia. Para mais informações sobre o método POC vide fator de risco “*Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.*”.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Companhia estão sujeitos a distrato no período entre a sua assinatura e a sua quitação ou assinatura do contrato de financiamento entre cliente e banco financiador, o que ocorrer primeiro, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período e a imposição de custos associados à manutenção do estoque, gerando um impacto negativo para a Companhia.

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Companhia.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Companhia e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Companhia é

corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”); o artigo 39 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”); como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás, licenças ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra; (iv) acidentes que prejudiquem ou impossibilitem o andamento dos projetos; (v) questões trabalhistas, como greves e paralizações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (x) compra de materiais; (xi) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xii) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xiii) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xiv) falta de repasse de recursos de construção por parte da instituição financeira que financia a obra; e (xv) interferência ou ações originadas pelas associações de bairro, entre outros. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Companhia, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetá-la negativamente.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim o fluxo de caixa da Companhia, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Companhia.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

Em sua maioria, os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Companhia e de determinadas subsidiárias contam com cláusulas restritivas (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Companhia e/ou por suas subsidiárias, o que pode ter um efeito negativo para a Companhia.

A Companhia e determinadas subsidiárias estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants*) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida. Estes compromissos restritivos incluem disposições de vencimento antecipado, caso sejam verificadas determinadas situações em relação à Companhia, como, mas não se limitando a: (i) decretação de falência; (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial; inadimplemento que não sejam resolvidos dentro dos prazos previstos ou existência de protestos legítimos, em ambos os casos em valor relevante para a Companhia; (iii) existência de qualquer forma de reorganização societária que resulte em alteração de controle da Companhia; (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia; (v) mudança de forma relevante do objeto social; e (vi) ocorrência de *cross-default* ou *cross-acceleration*.

Em determinados contratos com a Caixa Econômica Federal existem disposições de vencimento antecipado, além das descritas acima, caso sejam verificadas determinadas situações, como, mas não se limitando a: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado; deixar de manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; construir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais; e a não conclusão da obra dentro do prazo contratado. O inadimplemento desses *covenants* ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Companhia de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Caso a Companhia ou suas subsidiárias não cumpram com os *covenants* previstos em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Companhia ou suas subsidiárias poderão ser obrigadas 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 e situação financeira.

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

Não há garantia de que a Companhia conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso *covenants* e/ou obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Companhia sejam descumpridos.

Futuras captações por meio de emissões de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações poderão resultar em diluição da participação do investidor nas ações de emissão da Companhia, podendo ter efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de sua emissão.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderá optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço de mercado de suas ações ordinárias. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia.

Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo e quando aplicável, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos em decorrência de ofertas públicas ou aumentos de capital.

Qualquer recurso adicional obtido por meio de oferta pública de distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou de aumento do capital social da Companhia poderá ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Companhia, e poderá diluir a participação do investidor no capital social, podendo também gerar efeito adverso na cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Companhia podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode ter um impacto negativo na Companhia.

Atualmente, a Companhia depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Companhia mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Companhia, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Plano & Plano, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar

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

Devido à pandemia do COVID-19, a Companhia incrementou suas práticas de trabalho remoto por seus colaboradores e aumentou a utilização de ferramentas virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários da Companhia. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Companhia poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Companhia.

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

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

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

A Plano & Plano está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme indicado no item “Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais” a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, (“Lei Geral de Proteção de Dados”) em vigor desde setembro de 2020, tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, estabelecendo a adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados no âmbito nacional. Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, incidentes de segurança com dados pessoais devem ser comunicados à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) conforme orientações e formulários do referido órgão (<https://www.gov.br/anpd/pt-br/assuntos/incidente-de-seguranca>) e deverão mencionar, no mínimo: (i) identificação e dados de contato da entidade responsável pelo tratamento; (ii) as informações e dados de contato do encarregado de proteção de dados; (iii) indicação se a notificação é completa ou parcial, sendo esta preliminar ou complementar; (iv) data e hora da detecção do incidente; (v) data e hora do incidente e sua duração; (vi) circunstâncias em que ocorreu a violação de segurança de dados pessoais; (vii) descrição dos dados pessoais e informações afetadas; (viii) resumo do incidente de segurança com dados pessoais, com indicação da localização física e meio de armazenamento; (ix) possíveis consequências e efeitos negativos sobre os titulares afetados; (x) medidas de segurança, técnicas e administrativas preventivas tomadas pelo controlador; (xi) resumo das medidas implementadas para controlar possíveis danos; (xii) possíveis problemas de natureza fronteiriça; e (xiii) outras informações úteis às pessoas afetadas para proteger ou prevenir possíveis danos.

A Lei Geral de Proteção de Dados estabeleceu um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos de dados e a transferências de dados, bem como a criação da ANPD. Assim, a Companhia pode ter dificuldades para se adequar à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

A violação, pela Companhia, das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis multas de até 2% (dois por cento) do faturamento bruto da Companhia ou seu grupo econômico no Brasil no exercício social imediatamente anterior, líquido de impostos, limitado a um total de R\$50,0 milhões por violação. Adicionalmente, a Companhia pode ser responsabilizada por danos decorrentes do não cumprimento por ela ou suas subsidiárias da Lei Geral de Proteção de Dados.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente a Companhia, sua situação financeira e sua reputação.

Interrupções ou falhas no fornecimento de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e internet podem afetar adversamente a Companhia

A Companhia depende de terceiros para prover *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet confiáveis. A Companhia não pode garantir que esses terceiros provedores de *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação e conexão à internet continuarão provendo tais produtos e serviços de forma ininterrupta e com a qualidade necessária. Tais interrupções ou falhas podem ser causadas por erros de seus respectivos fornecedores, intempéries climáticas, revoltas sociais ou ataques de *hackers*, prejudicando os *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação ou acesso à internet da Companhia. A Companhia já sofreu e está sujeita a sofrer, no futuro, novas interrupções ou falhas na realização desses serviços por terceiros. Interrupções ou falhas em seus *softwares* de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet podem afetar adversamente a capacidade da Companhia de vender seus imóveis e controlar seus negócios digitalmente, afetando adversamente a Companhia.

O código de conduta e os controles internos da Companhia, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo ocasionar um efeito adverso relevante para a Companhia.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei Anticorrupção”), à Lei 8.429/92 (“Lei de Improbidade Administrativa”), Lei 14.133/21 (“Lei de Licitações e Contratos Administrativos”), e Lei 12.813/13 (“Lei de Conflito de Interesses” e, em conjunto, “Leis Anticorrupção”), que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. As sanções aplicadas com base em tal lei 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 estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Companhia.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às Leis Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Companhia; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras, reputação e resultados operacionais da Companhia, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Além disso, a Companhia pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Companhia poderá ficar sujeita a violações de seu código de conduta e/ou de leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e reputação da Companhia, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos e, conseqüentemente, a cotação de mercado das ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Companhia podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Companhia pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de seus colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Companhia também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à reputação da Companhia, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os seus negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de seus valores mobiliários.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Companhia pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Companhia e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do Programa MCMV.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Companhia podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Companhia ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A Companhia pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, que podem gerar impacto negativo para a Companhia.

A Companhia pode possuir receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Companhia não pode garantir que terá êxito em evitar situações de conflito de interesses e, por conseguinte, assegurar o caráter estritamente comutativo das condições acordadas entre partes relacionadas. A eventual inadimplência de operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas, bem como a fixação de parâmetros não comutativos, podem afetar negativamente a Companhia. Adicionalmente, caso a Companhia celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Companhia poderão ter seus interesses prejudicados. Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Companhia, veja o item 11 deste Formulário de Referência.

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Companhia, o que pode afetá-la adversamente.

A Companhia adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Companhia atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Companhia pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Companhia e o retorno dos empreendimentos.

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.

A Companhia financia a seus clientes uma parcela do valor do imóvel vendido para a maioria dos empreendimentos que comercializa, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são normalmente ajustados pelo INCC durante as obras e quando necessário após a concessão do “habite-se”, pelo IPCA. De acordo com a política de crédito atual da Companhia esta parcela financiada diretamente ao cliente pode representar aproximadamente até 12% (doze por cento) do valor do imóvel. Desta forma, a Companhia está sujeita aos riscos inerentes à concessão de financiamento, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de descasamento entre o custo dos financiamentos concedidos e dos recursos por ela captados. Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência.

Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Companhia. Na medida em que seja garantidora de determinados instrumentos financeiros de seus clientes no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a Companhia pode ter que assumir as obrigações relacionadas aos encargos de juros devidos pelos clientes para a

Caixa Econômica Federal durante o período de obras, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Companhia deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor, restando à Companhia apenas tentar reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança.

No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Companhia

No Programa Minha Casa Minha Vida é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Companhia, de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente no que tange o pagamento de parcela de juros do valor financiado pelo cliente junto ao banco, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança dessa parcela dos juros não paga pelo cliente a cargo da Companhia. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente perante o banco, extingue-se a coparticipação da Companhia. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar adversamente a Companhia na hipótese de inadimplência de seus clientes.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia e seus administradores

A Companhia, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas vão e poderão vir a ser réus ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, consumerista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, autorregulatórias de intermediação e corretagem de imóveis, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Companhia não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terão provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Caso sejam proferidas decisões judiciais, administrativas ou arbitrais desfavoráveis à Companhia em ações em relação às quais a Companhia não tenha constituído provisão ou tenha constituído provisão com valor inferior ao montante da perda em questão, a Companhia poderá sofrer um efeito adverso relevante sobre seus negócios, reputação e valor de mercado de suas ações. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que afetem a reputação ou os interesses da Companhia, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos financeiros e reputacionais, a Companhia.

A Companhia e suas controladas podem, ainda, ser indiretamente prejudicadas por eventuais sanções administrativas e judiciais decorrentes de condutas e procedimentos disciplinares por atos praticados pelos corretores de imóveis associados à sua controlada Plano & Vendas.

Adicionalmente, a Companhia é parte em processos judiciais de natureza trabalhista propostos por corretores associados que versam sobre matérias conexas, quais sejam: (i) reconhecimento de vínculo trabalhista; e (ii) eventuais reflexos deste reconhecimento, como o cômputo de horas extras. Em 31 de dezembro de 2024, o montante total discutido dos processos judiciais de natureza trabalhista era de R\$ 26,7 milhões, dos quais apenas R\$ 4,1 milhão está provisionado (classificação provável).

Além da necessidade de constituição de provisões contábeis e do pagamento de honorários advocatícios relacionados a esses processos judiciais (as quais, quando houver, podem não ser suficientes ou não serem corretamente estimadas), a Companhia pode ser compelida a realizar depósitos judiciais para garantia de tais processos judiciais, o que poderá afetar adversamente sua liquidez e condição financeira.

Da mesma forma, administradores da Companhia são ou podem vir a ser partes em inquéritos policiais, processos judiciais, arbitrais e administrativos, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando adversamente a reputação da Companhia direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Companhia e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios Companhia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

Eventual envolvimento de atuais administradores em processos de tal natureza, pode fazer com que estes aloquem parte substancial de seu tempo em suas defesas, desviando sua atenção dos negócios da Companhia, além de expor a Companhia e respectivos administradores envolvidos a eventuais condenações que podem dificultar ou impossibilitar o exercício de suas funções na Companhia ou a condução das atividades da Companhia de modo a maximizar sua performance financeira para seus acionistas.

Além disto, a Companhia não pode assegurar que não haverá repercussões adicionais na mídia a respeito desses processos e de outros processos relacionados, inclusive aqueles decorrentes da atuação de administradores, que possam impactar adversamente sua imagem e reputação, bem como causar efeito adverso relevante em seus negócios e no preço de suas ações.

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, condição financeira e 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 do faturamento da Companhia e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do negócio da Companhia, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Companhia, incluindo os de natureza trabalhista, vide seções 4.4 e 4.7 deste Formulário de Referência.

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Companhia possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Companhia.

A Companhia mantém estoque de terrenos (*landbank*) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o preço e velocidade das vendas, e, conseqüentemente, impactar de forma negativa a Companhia.

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

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

As aquisições podem expor a Companhia, como adquirente, a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. A diligência realizada pela Companhia nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Companhia pode receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade. Adicionalmente, podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações

podem (i) resultar em responsabilidade pela Companhia em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Companhia; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Companhia, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Companhia e, consequentemente, o valor de suas ações. Adicionalmente é possível que a Companhia não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas.

Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante na Companhia.

Os empreendimentos da Companhia estão predominantemente concentrados na cidade de São Paulo, onde a Companhia espera manter a maior parte dos seus ativos e, portanto, continuará a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessa área poderia ter um efeito adverso relevante na Companhia devido à redução de sua receita e, consequentemente, prejudicando sua capacidade de cumprir com suas obrigações pecuniárias e financiar suas operações.

Os imóveis de propriedade da Companhia, ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Companhia, ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetar adversamente a Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Companhia poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Companhia e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Companhia poderá ser negativamente afetada.

As apólices de seguros que a Companhia mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Companhia e sua reputação.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, danos ao meio ambiente, dentre outros. A Companhia não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas

e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente a Companhia, sua situação financeira e sua reputação. A Companhia também não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Companhia, e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.

A Companhia e suas controladas podem não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações ou cotas de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações ou cotas.

De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. Adicionalmente, o lucro ajustado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira, e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Companhia informe à assembleia geral de acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente no pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, os dividendos recebidos pelos titulares de ações de emissão da Companhia, bem como de ações ou cotas de emissão das controladas da Companhia (incluindo as sociedades de propósito específico - SPEs) poderão passar a ser tributados e, no caso da extinção do regime tributário relacionado ao pagamento de juros sobre capital próprio, poderá haver aumento da alíquota efetiva do imposto de renda incidente sobre as controladas da Companhia (incluindo as SPEs), haja vista que perderiam a possibilidade de deduzir do lucro real apurado para fins do imposto de renda, os montantes pagos a título de juros sobre capital próprio, afetando adversamente a condição financeira da Companhia e impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Companhia pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Companhia.

No processo da aquisição de terrenos a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos se torna possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Companhia. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Companhia mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Companhia.

A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Companhia ou a violação, pela Companhia, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Companhia.

O sucesso da Companhia depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual, incluindo marcas registradas, patentes e *softwares*. A Companhia acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Companhia podem diminuir o valor das marcas da Companhia ou sua reputação, de modo que a Companhia poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Companhia violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Caso a Companhia não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Companhia.

O sucesso da Companhia depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada. A redução da confiança do consumidor na qualidade da Companhia pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança dos clientes ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Companhia, com sua oferta de empreendimentos imobiliários ou com a experiência de consumo com qualidade diferenciada podem reduzir de forma significativa o valor da Companhia. Se os clientes perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço (seja o serviço prestado diretamente ou por meio de corretores associados), produto ou de qualquer forma acreditarem que a Companhia não

proporciona uma experiência consistentemente positiva, seus negócios e resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Companhia não seja eficiente ou se os concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os da Companhia em marketing, a Companhia pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando a Companhia, seu resultado financeiro, seus negócios e sua reputação de forma negativa.

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo da cidade de São Paulo e municípios adjacentes, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Companhia, considerando a concentração das atividades da Companhia em referidos municípios.

As municipalidades têm o poder de alterar regras de uso e ocupação do solo nas cidades, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Companhia. Caso a Prefeitura da cidade de São Paulo ou de municípios contíguos em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de condomínios verticais em terrenos adquiridos pela Companhia, isto poderá trazer prejuízos para os projetos em desenvolvimento e para a Companhia de forma geral, considerando a concentração das atividades da Companhia em referidos municípios. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, execução de obras e emissão de "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Companhia decorrentes da venda dos empreendimentos, piorando, por conseguinte, a liquidez da Companhia.

b) Riscos relacionados aos seus acionistas, em especial os acionistas controladores:

Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesses que sejam divergentes dos interesses dos demais acionistas e/ou da Companhia, podendo ter impacto adverso na Companhia.

Os acionistas controladores da Companhia detêm a maioria do capital votante e têm, direta e indiretamente, poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do conselho de administração e determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência dos acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social da Companhia. Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares, além de definir estratégias de negócios e aprovar orçamento anual, contrárias à vontade dos demais acionistas da Companhia, podendo gerar um conflito de interesses e prejudicar a tomada de decisões pela Companhia e/ou contrárias à vontade da própria Companhia, podendo ser afetada adversamente.

A Companhia está sujeita a eventualmente não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle que detenha a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Na data deste Formulário de Referência está vigente Acordo de Acionistas da Companhia datado de 30 de junho de 2020, celebrado entre a Cyrela, Rodrigo Uchoa Luna (“Luna”) e Rodrigo Fairbanks Von Uhlendorff (“Von” e, em conjunto com Cyrela e Luna, os “Acionistas”) que garante aos Acionistas o poder para condução estratégica dos negócios da Plano & Plano e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos acionistas da Companhia.

A ausência de um grupo de controle que detenha a maioria absoluta das ações da Companhia poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, uma vez que poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Plano & Plano não mais possua acionista identificado como controlador, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, a Companhia pode ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, um dos acionistas controladores da Companhia, Cyrela, dentre outros segmentos em que opera, também atua no mesmo setor de atividades que o da Companhia e, portanto, é possível que sejam competidores em determinados mercados em que a Companhia já atuou ou que venham a atuar, tanto na prospecção de novos terrenos,

quanto no desenvolvimento e venda de empreendimentos imobiliários, o que pode afetar adversamente a Companhia, seus negócios e dificultar a prospecção de novos clientes.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Companhia poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional.

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Companhia poderá prejudicar a condução estratégica de seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional. Caso os acionistas controladores da Companhia tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em arbitragem ou juízo, inclusive acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, isso poderá retardar ou resultar no não implemento de estratégias e medidas fundamentais significativas para a Companhia. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores poderá prejudicar a condução estratégica da Companhia, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em assembleia geral de acionistas, e, consequentemente, poderá afetá-la de maneira adversa.

A aprovação de plano de outorga de ações da Companhia poderá resultar em diluição da participação do investidor nas ações de emissão da Companhia, podendo ter um impacto adverso em seu investimento.

O Acordo de Acionistas da Companhia obriga seus acionistas controladores a convocar, após a realização da Oferta Pública Inicial de Ações, uma reunião do Conselho de Administração da Companhia, orientando seus conselheiros a votar favoravelmente, para que sejam outorgadas ações e sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos seus administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, em volume que represente até 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia (“Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações”).

Nesse contexto, em 27 de abril de 2021, a Companhia aprovou em Assembleia Geral um Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. Neste mesmo exercício social, em 30 de junho de 2021, o Comitê de Administração do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, designado pelo Conselho de Administração da Companhia, criou o 1º Programa de Opção de Compra de Ações no qual foram outorgadas opções de compra de 8.036.300 ações de emissão da Companhia aos beneficiários, sendo: 6.146.300 aos membros da Diretoria Estatutária e 1.620.000 a gerentes da Companhia. Em outubro de 2021, houve o desligamento de um Diretor da Companhia, com a consequente perda do direito de exercer as opções outorgadas a ele, de forma que o montante de opções em aberto em 31 de dezembro de 2021, relativos aos Diretores da Companhia, somava 5.886.300 opções. A Companhia não realizou outorga de opção de ações no exercício de 2022 e 2023 para a Diretoria Estatutária. Em 01 de março de 2024, a Companhia outorgou 170.000 opções para um Diretor Estatutário que havia sido promovido de Gerente para Diretor em dezembro/2022. Esta outorga foi realizada no âmbito do 1º Programa de Opção de Compra de Ações e efetuada para equiparar a quantidade de opções deste Diretor aos demais Diretores da Companhia. Na data deste Formulário de Referência a Companhia não prevê a realização de outras outorgas de opção de ações para o exercício de 2025.

Dessa forma, caso tais administradores exerçam as opções em aberto de que forem titulares e a Companhia emita novas ações para cumprir suas obrigações no âmbito do referido Programa de Outorga de Ações, os investidores poderão ser imediatamente diluídos, podendo ter um impacto adverso em seu investimento.

c) Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Companhia:

A participação da Companhia em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros e questões reputacionais de seus parceiros, que poderão impactar adversamente a Companhia.

A Companhia opera por meio de sociedades de propósito específico (“SPEs”) em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras em determinados casos, com o objetivo de desenvolvimento de seu negócio, redução de custos e riscos, bem como diversificação de projetos. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE e a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros e questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Companhia. Além disso, a manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Companhia é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas e tais parcerias podem, inclusive, ser estabelecidas com outras empresas do grupo econômico da Companhia, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know-how* em determinados empreendimentos. Não é possível assegurar que a Companhia seja capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Companhia. Adicionalmente, caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente.

Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Companhia também participe pode ser indiretamente atribuída à Companhia. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Companhia pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente a situação financeira, a reputação e os negócios da Companhia.

Os resultados da Companhia dependem dos resultados das sociedades de propósito específico (SPEs) em que participa, os quais podem não estar disponíveis à Companhia, gerando impacto adverso na Companhia.

A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das SPEs da qual participa ou controla, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos ou de juros sobre o capital próprio, ou ainda de eventos de redução de capital social. As SPEs não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente adimplidas ou se os seus sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia. Adicionalmente, caso as disposições legais acerca da distribuição de lucro sejam alteradas, tal fato poderá causar um efeito adverso relevante na Companhia.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional. Assim sendo, conforme indicado no fator de risco “*A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.*” os dividendos recebidos das controladas da Companhia (incluindo as SPEs) poderão passar a ser tributados e poderá haver aumento da alíquota efetiva do imposto de renda incidente sobre as controladas da Companhia (incluindo as SPEs), afetando adversamente a condição financeira da Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas, afetando adversamente a Companhia e seus acionistas.

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

A Companhia compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

O controle de alguns empreendimentos da Plano & Plano é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Companhia implemente adequadamente sua estratégia de negócios, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Companhia e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Companhia.

d) Riscos relacionados aos Administradores da Companhia

A Companhia depende da qualificação técnica de membros de sua administração e de profissionais chave, e não pode garantir que será capaz de retê-los ou substituí-los por pessoas com mesma experiência e qualificação.

Parte do sucesso da Companhia depende do conhecimento, das habilidades e dos esforços de seu atual quadro de administradores e colaboradores chave. Se administradores ou colaboradores chave, por qualquer motivo, deixarem de participar da gestão dos negócios da Companhia, a Companhia pode não identificar no mercado profissionais igualmente qualificados para substituí-los. A perda de membros da administração e a dificuldade de contratar profissionais com a mesma competência e experiência poderão gerar um efeito nos negócios da Companhia, impactando negativamente nos seus resultados operacionais, financeiros e a sua credibilidade.

Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participem do Plano de Outorga de Ações, o que pode afetar negativamente o plano estratégico de longo prazo da Companhia.

Os administradores, empregados e/ou pessoas naturais que venham a participar do Plano de Outorga de Ações terão seu potencial ganho vinculado ao maior valor de mercado das ações que lhe forem outorgadas. O fato de tais administradores, empregados e/ou pessoas naturais participarem do referido plano pode levar a administração a dirigir os negócios e executivos a conduzir as atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses da Companhia e dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo e afetar negativamente o plano estratégico de longo prazo e, conseqüentemente, a Companhia.

e) Riscos relacionados aos fornecedores da Companhia:

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelos fornecedores da Companhia podem ter um efeito adverso para a Companhia e sua reputação e podem resultar na imposição de responsabilidade civil.

A Companhia adquire materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, equipamentos elétricos e hidráulicos, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações.

Além disso, a Companhia também terceiriza parte significativa dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, mas não se limitando, à qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia e eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Companhia podem ter um efeito negativo em sua reputação e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar adversamente a Companhia.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e pode vir a ser acionada com relação a tais garantias.

Adicionalmente, a Companhia está obrigada a atender as normas técnicas vigentes, conforme determina o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, a Companhia pode vir a ser acionada após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo, mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Companhia e sua reputação. A utilização de mão-de-obra terceirizada, utilizada, entre outros, no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos e no esforço de vendas por meio de corretores imobiliários independentes, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Companhia ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Companhia ou suas SPes, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Em 31 de dezembro de 2023, aproximadamente 68,3% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pela Companhia e suas subsidiárias era composta por trabalhadores terceirizados. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Companhia e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia e suas subsidiárias podem ser consideradas solidárias ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Companhia e suas subsidiárias podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, consequentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Companhia, sua situação financeira e sua reputação.

A Companhia pode ser responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros o que pode afetá-la adversamente.

A obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente é tratada, especialmente, pela Política Nacional do Meio Ambiente. A responsabilidade civil impõe ao poluidor a obrigação de recomposição do meio ambiente ou, na sua impossibilidade, de ressarcimento dos prejuízos causados por sua ação ou omissão.

A responsabilidade civil ambiental é objetiva e solidária, o que significa dizer que a obrigação de reparar a degradação causada não depende da demonstração de culpa, mas apenas da relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade) e poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, incluindo os fornecedores e parceiros da Companhia, independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. Portanto, a contratação de terceiros para prestação de quaisquer serviços relacionados aos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a Companhia da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a Companhia seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, a Companhia, sua reputação e sua situação financeira podem ser adversamente afetadas. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente.

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Companhia em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos empreendimentos da Companhia. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia depende de um número limitado de fornecedores de alumínio e metal para a execução de suas atividades de construção e incorporação.

A Companhia depende de um número limitado de fornecedores de alumínio e metal para a execução de suas atividades de construção e incorporação. Essa dependência pode criar os seguintes riscos:

- Risco de fornecimento: Caso um ou mais fornecedores enfrentem dificuldades financeiras, problemas de produção, atrasos na entrega ou interrupções nas operações, a Companhia pode ter dificuldades em obter os materiais necessários para seus projetos de construção. Isso poderia resultar em atrasos na conclusão das obras e potencialmente afetar os resultados e a reputação da Companhia.

- Risco de preço: Uma concentração de fornecedores pode limitar a capacidade da Companhia de negociar preços favoráveis para o alumínio e metal. Se os fornecedores aumentarem os preços de forma significativa, a Companhia pode enfrentar um aumento nos custos de construção, o que poderia impactar negativamente sua rentabilidade.
- Risco de qualidade: Dependendo de apenas alguns fornecedores, a Companhia pode estar exposta a um maior risco de receber materiais de qualidade inferior. Isso poderia resultar em problemas de durabilidade, manutenção e satisfação do cliente, levando a potenciais custos adicionais e perda de negócios.
- Risco de diversificação: A dependência de poucos fornecedores limita a capacidade da empresa de diversificar suas fontes de abastecimento. Isso a torna mais vulnerável a perturbações no mercado de alumínio e metal, como escassez de matéria prima, restrições governamentais ou flutuações cambiais.

f) Riscos relacionados aos clientes da Companhia:

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Companhia pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Companhia.

As aquisições de unidades pelos clientes da Companhia são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Companhia depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

Ademais, o crescimento da Companhia está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Companhia e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais

compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (“CMN”), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia a expandir o financiamento a seus clientes, o que poderá resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Companhia, vide fator de risco: “*A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.*”

Mudanças nos parâmetros e práticas relacionadas ao financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida e do FGTS podem afetar adversamente a Companhia.

Os empreendimentos atrelados ao Programa Minha Casa Minha Vida e as aquisições de unidades por parte dos clientes da Companhia são financiados principalmente por meio de recursos financeiros concedidos pela Caixa Econômica Federal. Tanto o financiamento dos empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, recursos do FGTS.

O FGTS é um fundo criado pelo Governo Federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como para possibilitar a utilização dos recursos na aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente os empregadores depositam em contas abertas na Caixa Econômica Federal, em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% (oito por cento) do salário de cada empregado. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Adicionalmente, por ser instituição financeira de controle público, a Caixa Econômica Federal está sujeita a maior ingerência política e, portanto, pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade de recursos e/ou benefícios das condições de seus financiamentos, o que pode interferir diretamente na aprovação dos empreendimentos e dos financiamentos para os clientes da Companhia. Se a Companhia não for capaz de buscar e utilizar novas formas de financiamento, bem como se as fontes alternativas de financiamento utilizadas pela Companhia não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, a Companhia pode ser adversamente afetada.

A Companhia está sujeita aos riscos associados a distratos de contratos imobiliários pleiteados pelos adquirentes das unidades residenciais, que podem afetar adversamente a Companhia.

O distrato imobiliário foi regulamentado pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conforme alterada (“Lei do Distrato”), a qual estabelece, dentre outras obrigações aos incorporadores, a previsão legal de multa em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente/cliente em percentual que pode variar de 25% (vinte e cinco por cento) até 50% (cinquenta por cento) do valor já pago pela unidade residencial adquirida. Não é possível determinar o grau de efetividade desta lei perante o Poder Judiciário, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade aos contratos celebrados anteriormente à data em que a Lei do Distrato entrou em vigor.

De toda forma, os distratos imobiliários resultam na restituição de parte do valor pago pelo cliente para a aquisição da unidade residencial, reajustado monetariamente de acordo com o mesmo critério utilizado para o pagamento das prestações convencionadas no instrumento de compra e venda. Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor. Conforme verificado ao longo dos anos de 2015 a 2018, o volume no cancelamento de vendas do setor aumentou significativamente e diversas empresas enfrentaram problemas financeiros. Nos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024, a porcentagem de distratos imobiliários da Companhia foi de, aproximadamente, 6,5%, 8,7% e 12,8% respectivamente (medido em VGV, % Companhia).

Como consequência dos distratos realizados antes do repasse do financiamento, o recebível futuro deverá ser reconhecido como baixo em potencial, o que poderá impactar adversa e diretamente a receita e geração de caixa da Companhia e prejudicar sua rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

Nesse sentido, caso o número de distratos imobiliários aumente no futuro, tal fato acarretará maiores despesas associadas à devolução de parte do saldo pago pelo cliente, podendo afetar adversamente a Companhia.

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

g) Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atue:

A Companhia está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Companhia.

A Companhia atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item 4.1, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão de pandemia ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes de eventos imprevisíveis e extraordinários;
- impedimento, 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;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do

empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);

- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Companhia e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- redução de oportunidades de incorporação;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Companhia pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;
- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- queda do valor de mercado de unidades em construção ou no estoque da Companhia resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia.
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;
- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio

histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Companhia.

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

O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como no segmento de classe média, pode prejudicar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxo de caixa a estratégia de crescimento da Companhia.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e fragmentado e a Companhia não pode garantir que novos competidores não ingressarão neste setor, sobretudo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida onde se concentra uma parte significativa de seu negócio, bem como no segmento de classe média, ou que os atuais não se tornarão mais competitivos, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que conseguirá manter a sua participação de mercado no setor imobiliário brasileiro, tampouco que os atuais e novos competidores não terão acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecerão uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, ou, ainda, adquirirão experiência e *know-how* para desenvolver produtos de qualidade a preços competitivos.

Os principais fatores competitivos no setor de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, demanda por unidades, preços, financiamento e disponibilidade de crédito à produção e à comercialização, projetos e suas aprovações, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores, empreendedores e construtores locais. Uma série de empreendedores de diferentes segmentos incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na (i) aquisição de terrenos, (ii) busca de parceiros para incorporação, (iii) tomada de recursos financeiros para empreendimentos imobiliários, e (iv) busca de compradores de imóveis em potencial. Caso a Companhia não seja bem-sucedida em se posicionar em relação à sua concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada adversamente e diminuição da sua receita. Ainda, a não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa no Programa Minha Casa Minha Vida poderá afetar adversa e substancialmente a estimativa de crescimento da Companhia.

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações, bem como o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

O intervalo entre a data em que a Companhia adquire um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego e renda; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) demanda por unidades residenciais; (v) taxa de juros; (vi) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vii) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (viii) condições de revenda no mercado imobiliário; (ix) custos de mão de obra; entre outros.

O valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário e as despesas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Nesse contexto, a Companhia pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o que poderá afetar adversamente a Companhia, seus resultados, sua rentabilidade e situação financeira.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito, afetando a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes, o que pode ter um efeito adverso para a Companhia.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2022, publicado pelo Banco Central do Brasil, em junho de 2023, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal, e Itaú— concentravam 55,7% (cinquenta e cinco vírgula sete por cento) dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros (quatro mencionados anteriormente mais o Santander) foram responsáveis por 97,4% (noventa e sete vírgula quatro por cento) do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 66,25% (sessenta e seis vírgula cinco por cento).

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis aumentos sobre o *spread* bancário e outros preços, tornando mais alto o custo de captação para a Companhia e seus clientes, resultando em uma redução da margem da Companhia e do poder aquisitivo de seus clientes. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes. Esses fatores podem ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e despesas da Companhia poderá impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Companhia decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos lançados. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, utiliza-se o INCC e, após essa fase, o IPCA mais cupom. A maior parcela das despesas, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas na proporção do reajuste experimentado pelas despesas, a situação financeira e resultados operacionais da Companhia poderão ser prejudicados.

h) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue:

As empresas do setor imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, que podem sofrer mudanças e acarretar impacto adverso na Companhia e sua imagem.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a requisitos para licenciamento de edificações e zoneamento, assim como à regulamentação e leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais. Essa regulamentação, incluindo exigências relativas à matéria prima empregada nos empreendimentos imobiliários, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais contendo substâncias consideradas nocivas à saúde, como, por exemplo, o amianto, bem como normas relativas à proteção ao consumidor, afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação e construção, o que pode resultar em atrasos nos empreendimentos imobiliários afetando, inclusive, a imagem da Companhia perante seus consumidores, ou fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-la, podendo também proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção imobiliária comercial e residencial. Mudanças na legislação, ou a interpretação à aplicação mais restritiva da legislação em vigor, poderão afetar adversamente a Companhia.

A Companhia está sujeita a várias leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, inclusive relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico, do consumidor e da concorrência. Para que a Companhia possa desenvolver as suas atividades, é preciso obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Companhia deixe de observar tais leis e regulamentos, ficará sujeita à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação de empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia. Além disso, as subsidiárias e SPEs ligadas à Companhia devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Em caso de descumprimento, a Companhia pode responder subsidiariamente por obrigações das subsidiárias e respectivas SPEs, o que pode acarretar impactos à sua reputação e resultados financeiros.

A regulamentação que rege o setor imobiliário brasileiro, bem como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Companhia utilize 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 a Companhia.

Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Companhia ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Companhia.

A Companhia costuma optar pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”) para os seus empreendimentos imobiliários. O RET, criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que alterou a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporação”), consiste na faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes (“Patrimônio de Afetação”), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que 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. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso a Companhia necessite de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, a falta de liquidez poderá impedir que a Companhia cumpra suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Companhia por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Companhia.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, ao invés da alíquota de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento), o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (“PIS/PASEP”); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

O montante total dos benefícios fiscais relativos à aplicação da alíquota de 4% (quatro por cento) estabelecida para o RET foi de R\$ 48,5 milhões, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, considerando as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Caso as SPEs da Companhia deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Companhia, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Companhia. A Companhia não pode garantir que os atuais benefícios de suas SPEs não serão cancelados ou alterados ou, ainda, que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Companhia.

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, incluindo alteração de tratados fiscais, representando potencial aumento na carga tributária da Companhia e de seus clientes e fornecedores, o que pode afetar adversamente a lucratividade e os preços dos empreendimentos da Companhia, bem como restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados em que atua, afetando negativamente a Companhia. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários ou definitivos, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas.

Dentre as mudanças que podem afetar materialmente os negócios da Companhia, estão a reforma tributária, a revogação de isenções fiscais e alterações significativas na legislação do ICMS e do PIS/COFINS, incluindo aumento de alíquotas, alterações de base de cálculo, entre outros.

Ademais, algumas leis fiscais podem ser interpretadas controversamente pelas autoridades fiscais. Conseqüentemente, a Companhia pode ser adversamente afetada no caso de uma interpretação diferente daquela em que se baseou para realizar suas transações. A Companhia não pode garantir que será capaz de manter o fluxo de caixa projetado e rentabilidade após quaisquer aumentos nos tributos brasileiros aplicáveis às suas operações.

As mudanças na legislação tributária brasileira são frequentes e aumentam durante períodos de instabilidade econômica. Atualmente, há diferentes projetos de lei em discussão no Congresso Nacional, que procuram implementar reformas tributárias, incluindo propostas para modificar o sistema de tributação do consumo em sua totalidade. Recentemente, o Projeto de Emenda Constitucional (PEC) nº 45/2019 foi aprovada pelo Senado Federal. Referida PEC prevê a substituição de cinco tributos hoje no Brasil: PIS, COFINS e IPI – tributos federais; ICMS – estadual e ISS – municipal. Esses tributos serão substituídos por dois impostos sobre o valor adicionado (IVA). O ICMS e o ISS serão incorporados no Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). Os estados e municípios serão responsáveis pela gestão do tributo. Já a União ficará encarregada da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). O tributo unificará o Programa de Integração Social (PIS), a

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI). Ademais, referida proposta indica que serão criados regimes especiais de tributação (redução de 50% da alíquota do IBS) para os “serviços de educação, saúde e atividades artísticas e culturais nacionais”, descartando a possibilidade de um regime específico para as entidades, de maneira geral. Reformas tributárias ou qualquer mudança nas leis e regulamentos que afetem os impostos ou incentivos fiscais podem direta ou indiretamente afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

Em 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885, fixando o entendimento no sentido de o contribuinte, que obteve uma decisão judicial favorável com trânsito em julgado permitindo o não pagamento de um tributo, perde automaticamente o seu direito diante de um novo entendimento do STF que considera a cobrança constitucional. Nesse sentido, a cessação de efeitos da coisa julgada é automática diante de uma nova decisão do STF (em repercussão geral), não sendo necessário que o Estado ajuíze ação revisional ou rescisória. Considerando que não houve modulação dos efeitos, existe o risco de o Fisco exigir, sem a necessidade de ações rescisórias, eventuais tributos não recolhidos aos cofres públicos ao longo dos últimos anos e que tinham respaldo em decisões judiciais transitadas em julgado, fator que poderá gerar um efeito econômico adverso relevante para a Companhia.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional. Para mais informações sobre os riscos relacionados a este assunto, vide fator de risco “*A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.*”

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), alterou a Lei das Sociedades por Ações e introduziu novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 15 de junho de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Resolução CVM nº 150, que ratifica a Orientação Técnica OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que, por sua vez, trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, referente aos contratos de construção do setor imobiliário. Referida interpretação técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

Antes da adoção da norma CPC nº 47 (discutida a seguir), as demonstrações financeiras da Companhia eram elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, segundo a qual a receita referente aos contratos de construção consideram a metodologia *Percentage of Completion* (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Com a vigência da norma contábil CPC nº 47 (equivalente à norma internacional de contabilidade IFRS 15 – *Revenue from contracts with customers*) a partir de 1º de janeiro de 2018 (bem como com as orientações previstas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018), foram estabelecidos procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas que devem ser adotados por companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC nº 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Sendo assim, nas vendas de unidades não concluídas, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança (*overtime*), uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, continua sendo adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento.

A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Companhia. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Companhia, em relação, inclusive, a outros *players* internacionais que adotam as normas IFRS conforme emitidas pelo IASB.

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

O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de

responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. Neste contexto, a Companhia está sujeita a restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor, bem como investigações e celebração de TACs com o Ministério Público, o que pode impactar sua reputação, negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor de seus valores mobiliários poderão ser adversamente afetados.

i) Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui operações em outros países.

j) Riscos Relacionados a questões sociais

A Companhia pode ser responsabilizada por impactos em sua força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.

As operações da Companhia apresentam riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores. Como uma parte significativa das operações da Companhia é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Companhia ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação e aos negócios, danos financeiros e penalidades para a Companhia, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

A Companhia está sujeita a obrigações relativas ao respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, que podem fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A exposição a riscos sociais varia de acordo com as características específicas de cada companhia, do seu setor de atuação e de sua localização geográfica, de forma que cada empresa deverá considerar tais peculiaridade para definir os riscos sociais considerados

materiais, segundo sua estratégia e modelo de negócios. De forma geral, os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os *stakeholders* envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Companhia atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

Caso as providências adotadas pela Companhia para prevenir e administrar os riscos sociais não sejam suficientes para mitigá-los, ela consequentemente estará exposta a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

A Companhia também deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Companhia de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

No mesmo sentido, se a Companhia não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há nenhuma garantia de que a Companhia conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados, atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais, o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Companhia.

k) Riscos relacionados a questões ambientais

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de descumprimento, pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais. Adicionalmente, alterações na legislação e regulamentação vigente ou a instituição de novas regulamentações poderão afetar adversamente a Companhia.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, zoneamento urbano e meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam as regras de uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e “habite-se”, além da possibilidade de implicarem custos significativos para seu cumprimento, podendo, ainda, proibir ou restringir severamente a

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

A Companhia não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Companhia a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Companhia também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Companhia podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Companhia.

Caso a Companhia, seus administradores ou terceiros que venham a ser contratados pela Companhia não observem a legislação e a regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Companhia estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo a obrigação de reparar os danos ambientais causados. As penalidades aplicáveis incluem a suspensão parcial ou total das atividades, a proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações, a suspensão de benefícios fiscais, o cancelamento ou a interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, a inutilização de produto, suspensão de venda e fabricação de produto ou a interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade, podendo até mesmo acarretar em demolição de obra. Para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, conforme alterada (Lei de Crimes Ambientais).

As penalidades administrativas e criminais são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente.

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

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte dela, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais. As penas restritivas de direitos da pessoa jurídica, por sua vez, podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii)

interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada, ou, na sua impossibilidade, de ressarcir os prejuízos causados por ação ou omissão, pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa, sendo necessário apenas demonstrar a relação entre a atividade exercida e os danos verificados (nexo de causalidade). Como consequência, quando a Companhia contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a remediação de áreas contaminadas ou a supressão de vegetação a Companhia não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Companhia pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção dos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções civis ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia e/ou de suas subsidiárias por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso seja responsabilizada por esses eventuais danos, os resultados e a reputação da Companhia poderão ser adversamente afetados.

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Além disso, no âmbito de inquéritos civis ou ACPs, a Companhia pode figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – das obrigações convencionadas no TAC, a Companhia estará sujeita a riscos e penalidades, tais como o 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 as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas

proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

l) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Companhia, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados a falhas na execução dos projetos da Companhia, vide fator de risco: *“Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia, bem como de empreendimentos imobiliários de terceiros, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Companhia.”*

m) Riscos relacionados a outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A relativa volatilidade do mercado de capitais brasileiro poderá restringir consideravelmente a capacidade dos investidores de vender as ações da Companhia pelo preço desejado e no momento desejado.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como as ações ordinárias da Companhia, envolve um grau de risco maior do que o investimento em valores mobiliários de emitentes de países cujos cenários políticos e econômicos são mais estáveis, e, em geral, tais investimentos são considerados especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, dentre outros: (a) alterações no cenário regulatório, tributário, econômico e político que possam afetar a capacidade dos investidores de receber pagamento, no todo ou em parte, relativo a seus investimentos; e (b) restrições ao investimento estrangeiro e à repatriação do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é consideravelmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos. Em 31 de dezembro de 2024, a capitalização total de mercado das empresas relacionadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão era cerca de R\$ 4,28 trilhões, ao passo que as dez maiores empresas relacionadas na B3 representavam cerca de 47,5% (quarenta e sete vírgula cinco por cento) da capitalização total de mercado de todas as empresas relacionadas, que figuravam no rol das empresas na referida data. Essas características de mercado poderiam restringir consideravelmente a capacidade dos titulares das ações da Companhia de vendê-las pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização das ações da Companhia.

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 que inclui as ações da Companhia.

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. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos, China e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente a Companhia e o valor de mercado de suas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das ações da Companhia, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A recente instabilidade política e econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação no ambiente político doméstico. Além disso, os mercados brasileiros experimentaram maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de várias investigações em andamento sobre lavagem de dinheiro e alegações de corrupção conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. O potencial resultado das investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das companhias envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Os efeitos das investigações relacionadas à corrupção resultaram em um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia brasileira, o ambiente político e o mercado de capitais. A Companhia não tem controle e não poderá prever se essas investigações ou alegações em andamento levarão a mais instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra autoridades governamentais e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

A economia brasileira sofreu uma forte desaceleração nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do governo brasileiro e ao declínio global dos preços das commodities. Não é possível prever se o atual Governo Federal conseguirá propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário projetado.

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. A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Companhia, bem como o preço de suas ações.

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

De acordo com o IPCA, as taxas de inflação no Brasil foram de 3,75%, 4,31%, 4,52%, 10,06%, 5,79%, 4,62% e 4,83% em 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente. Já com base no INCC, que mede a variação do custo dos insumos utilizados em construções habitacionais, as taxas de inflação foram 3,84%, 4,15%, 8,81%, 13,85%, 9,3%, 2,3% e 3,49% em 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros e aumento dos depósitos compulsórios realizados pelas instituições financeiras, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o poder aquisitivo da população, que resulta na desaceleração no nível de atividade econômica e, conseqüentemente, na diminuição da demanda pelas unidades residenciais da Companhia, o que impacta adversamente o resultado de suas vendas líquidas.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear aumento de inflação. Eventual cenário de inflação elevada no futuro pode vir a resultar em (i) efeitos adversos na estrutura de custos da Companhia, na medida em que o aumento de alguns dos seus custos e despesas (considerando o ajuste nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como a variação dos preços dos terrenos e que os fornecedores e prestadores de serviços, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira) talvez não consigam ser repassados aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir as margens

operacionais e lucro líquido da Companhia; (ii) aumento do valor das parcelas devidas por clientes da Companhia, podendo gerar um aumento de inadimplência, comprometendo o seu fluxo de caixa; (iii) redução do poder de compra da população, o que pode afetar negativamente a demanda por imóveis; e (iv) elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor.

A elevação da inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar aumento na volatilidade e redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinanciar seu endividamento e, além disso, afetaria negativamente a liquidez e o valor de mercado das ações da Companhia.

O governo federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito adverso sobre a Companhia.

Os negócios, condição financeira e resultados da Companhia dependem, substancialmente, da economia brasileira, que, em sua história, já passou por frequentes e, ocasionalmente, drásticas intervenções do governo federal e por ciclos econômicos voláteis.

O governo federal poderá intervir na economia brasileira e realizar modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram, no passado, em controles de preços e salários, desvalorização do Real, bloqueio ao acesso a contas bancárias, controles sobre remessas de fundos para o exterior, intervenção do Banco Central para afetar as taxas básicas de juros, entre outras. A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro, e pode não as prever. A Companhia poderá vir a ser negativamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- variação cambial;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do produto interno bruto;
- inflação;
- taxas de juros;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e
- outros fatores políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza em relação à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro e às diretrizes da política econômica pode criar instabilidade na economia brasileira e contribuir para a desconfiança dos agentes financeiros, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro, bem como no preço dos títulos de emissores brasileiros. Como exemplo, de 2013 a 2016, a deterioração dos resultados fiscais dos governos federal, estadual e municipal causaram um aumento sem precedentes nos valores da dívida bruta, bem como da relação desse indicador em relação ao produto interno bruto, inclusive levando o Brasil à perda do grau de investimento na avaliação das agências classificadoras de risco, reduzindo o fluxo de capitais estrangeiros para o país e contribuindo para um menor nível de atividade econômica.

A Companhia pode não prever quais políticas fiscais, monetárias, previdenciárias e outras políticas serão adotadas no futuro pelo governo, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira e para a Companhia.

A instabilidade política e econômica pode afetar adversamente a Companhia.

O ambiente político e econômico do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país, com a desaceleração do crescimento do produto interno bruto e efeitos em fatores de oferta (níveis de investimentos, aumento e uso de tecnologias na produção entre outros) e de demanda (níveis de emprego, renda, entre outros).

Os mercados brasileiros já registraram um aumento de volatilidade no passado devido a investigações conduzidas pela Polícia Federal brasileira e pelo Ministério Público Federal em casos de corrupção no Brasil, como a "Operação Lava Jato". Essas investigações impactaram a economia e o ambiente político do país devido às acusações de corrupção e subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhia de infraestrutura, petróleo, gás, construção, entre outras. Os valores dessas propinas teriam financiado campanhas de partidos políticos e não teriam sido contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos. Casos de conduta antiética afetaram e podem continuar a afetar a Companhia e o preço de suas ações. No caso de quaisquer escândalos de corrupção, a instabilidade política e econômica do país pode aumentar significativamente.

Ademais, a incerteza sobre se o governo brasileiro vai conseguir promulgar as reformas econômicas, relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária e reformas administrativas, necessárias para conter a deterioração das contas públicas e da economia pode levar a um declínio da confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no Congresso Nacional poderia resultar em impasse no legislativo, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Estas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais no Brasil. A Companhia não pode garantir que novas alegações envolvendo autoridades governamentais e dirigentes de grandes corporações não surgirão no futuro.

O atual ou futuro Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira. Estas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais no Brasil.

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Companhia, inclusive aumentando o custo de suas dívidas e o custo de financiamento de seus clientes, o que pode diminuir a demanda e afetar negativamente a Companhia.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária (“COPOM”), estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

O Banco Central do Brasil estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema financeiro brasileiro tomando por referência, entre outros, o nível de crescimento econômico da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa na última década. Por exemplo, a taxa de juros oficial no Brasil no final de 2006 foi de 13,25% (treze vírgula vinte e cinco por cento), recuando para 7,25% (sete vírgula vinte e cinco por cento) em 2012, avançando para 13,65% (treze vírgula sessenta e cinco por cento) em 2016 e fechando a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) em 2019, conforme estabelecido pelo COPOM. Em 2020 houve nova redução da taxa, para 2,00% (dois por cento), menor nível da história. Em 31 de dezembro de 2023, a taxa básica de juros estava em 11,25% (onze vírgula vinte e cinco por cento). Em 31 de dezembro de 2024, a taxa básica de juros estava em 12,25% (doze vírgula vinte e cinco por cento).

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, além de estimular a poupança e desestimular o consumo, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Companhia. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Companhia.

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo de financiamento à produção da Companhia e, desta forma, impactar nos custos de construção de seus projetos, bem como nas demais dívidas que a Companhia possui ou poderá vir a contratar. Ademais, a Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxas de juros a receber de clientes que incluem INCC e IPCA.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Companhia.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as eventuais desacelerações das economias europeias, chinesa e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Companhia.

Uma crise econômica global poderá afetar de maneira adversa o crescimento econômico do Brasil ou limitar o acesso da Companhia ao mercado financeiro e, conseqüentemente, prejudicar seus negócios e condição financeira. Uma possível crise econômica global e sua conseqüente instabilidade no sistema financeiro mundial podem afetar negativamente o crescimento econômico do Brasil, reduzindo a liquidez e a disponibilidade de crédito para o financiamento da continuidade e expansão dos negócios em todo o mundo. Como resultado, a capacidade de acesso da Companhia aos mercados de capitais ou de empréstimos poderá sofrer restrições em um momento no qual desejaria ou precisaria acessar tais mercados, o que prejudicaria sua capacidade de reação face a condições econômicas e comerciais adversas. Uma crise econômica global poderá afetar os atuais credores da Companhia, seus clientes ou a capacidade de seus fornecedores cumprirem pontualmente com entregas pactuadas, fazendo com que eles venham a inadimplir suas obrigações junto à Companhia, além de prejudicar a demanda pelos serviços da Companhia e sua capacidade de financiar seu crescimento futuro.

Adicionalmente, acontecimentos em outros países, principalmente nos Estados Unidos, China ou nos países da União Europeia ou de economia emergente, podem afetar a atratividade do Brasil para investidores estrangeiros. A percepção de riscos nesses outros países, sobretudo em países de economia emergente, pode prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, o que poderia afetar negativamente a Companhia.

O surto de doenças transmissíveis no Brasil e/ou em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar adversamente as operações da Companhia.

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do vírus COVID-19, conhecido como novo coronavírus, levaram autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que incluíram restrições à circulação de bens e pessoas nacional ou internacionalmente, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Essas políticas influenciaram o comportamento da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores.

Caso haja novo evento com as características da recente pandemia, eventuais medidas podem impactar as operações das empresas e o consumo das famílias, e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar adversamente e de forma relevante a Companhia e os resultados de suas operações, bem como a cotação de seus valores mobiliários.

Cabe destacar que qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como o coronavírus, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. As ações de emissão da Companhia, e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global, podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial e, consequentemente, nos negócios da Companhia e no preço das ações de sua emissão.

Qualquer mudança relevante nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a negociação dos valores mobiliários da Companhia.

A depreciação do Real frente ao Dólar pode afetar adversamente a economia como um todo, a demanda pelos imóveis indiretamente, por uma possível criação de pressões inflacionárias, e aumento no custo de algumas matérias primas, principalmente commodities, a exemplo do alumínio. Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido flutuações significativas com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou apreciação em relação ao Dólar novamente.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, 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. A Companhia não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. A Companhia poderá ser afetada negativamente por mudanças nas políticas cambiais.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias 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 cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção. A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB – com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas as dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19. Em 31 de dezembro de 2023, a nota de risco de crédito soberano do Brasil era de BB-, Ba2 e BB, de acordo com as classificações feitas por Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2024, a nota de risco de crédito soberano do Brasil era de BB, Ba1 e BB+, de acordo com as classificações feitas por Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. 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 dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

A Companhia pode ser impactada pela instabilidade da economia global, inclusive em decorrência de conflitos geopolíticos, como o ocorrido entre Rússia e Ucrânia.

A instabilidade dos mercados globais e do ambiente geopolítico em diversas partes do mundo, além de outras dificuldades, podem continuar pressionando as condições econômicas globais. Preocupações com a recessão, inflação, maiores taxas de juros,

questões geopolíticas, os mercados financeiros globais, mercados de crédito e condições financeiras globais instáveis e a pandemia da COVID-19 levaram a períodos de instabilidade econômica significativa, quedas na confiança do consumidor e gastos discricionários, expectativas reduzidas para a economia global e expectativas de crescimento econômico global futuro mais lento, além do aumento das taxas de desemprego. Além disso, a Companhia enfrenta vários riscos associados aos negócios internacionais e está sujeita a eventos globais fora de seu controle, incluindo guerra, crises de saúde pública, como pandemias e epidemias, disputas comerciais, sanções econômicas, guerras comerciais e seus impactos colaterais e outros eventos internacionais. Qualquer uma dessas mudanças pode ter um impacto adverso relevante na reputação, nos negócios, na situação financeira ou nos resultados operacionais da Companhia.

Também, pode haver mudanças nos negócios da Companhia em caso de instabilidade, interrupção ou destruição em uma região geográfica significativa, independentemente da causa, incluindo guerra, terrorismo, motim, insurreição civil ou agitação social, e desastres naturais ou provocados pelo homem, incluindo fome, inundações, incêndios, terremotos, tempestades ou doenças.

Ainda, eventos geopolíticos globais podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando os negócios da Companhia e a sua capacidade de financiamento. O mercado de valores mobiliários pode sofrer influência, de diferentes formas, por questões geopolíticas, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados de valores mobiliários, podendo resultar em um efeito adverso relevante sobre a economia global, e afetando negativamente o mercado de capitais brasileiro, com oscilações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a Companhia, na condução dos seus negócios e na sua capacidade de financiamento.

Um exemplo recente é o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, o qual impacta diretamente a economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Companhia precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações pelo preço e na ocasião que desejarem, podendo ter impacto adverso no preço das ações de emissão da Companhia.

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 na quantidade, ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações da Companhia. Adicionalmente, o preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores

de risco mencionados neste Formulário de Referência, por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Companhia e por questões macroeconômicas, nacionais e internacionais, que podem não ser controlados pela Companhia.

A Companhia entende que, considerando todos os fatores de risco elencados no item 4.1 deste Formulário, os principais estão elencados a seguir:

A receita da Companhia advém principalmente de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Companhia.

Os negócios da Companhia são principalmente voltados para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”).

Atualmente, a Companhia atua nos Grupos 2 e 3 do Programa Minha Casa Minha Vida e, desde o segundo semestre de 2024 passou a operar, também, no Faixa 1 Urbano do Programa. Portanto, uma parcela significativa da receita da Companhia está vinculada ao SFH (Sistema Financeiro de Habitação), principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Companhia, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Companhia não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação. Em abril de 2025 foi aprovada pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) a nova faixa de renda do Programa Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda mensal até R\$ 12 mil. A linha de financiamento prevê condições facilitadas de crédito, como prazos de pagamento de até 420 meses e juros nominais de 10% ao ano, abaixo dos praticados pelo mercado. A proposta prevê aquisição de imóveis de até R\$ 500 mil. Além de criar a faixa 4, foram promovidos ajustes nas faixas já existentes, ampliando o acesso ao programa: A Faixa 1 foi elevada de R\$ 2.640 para passar a atender famílias com renda de até R\$ 2.850, a Faixa 2 subiu o limite de renda familiar de R\$ 4.400 para até R\$ 4.700 e, ampliação da Faixa 3 elevou o teto de renda de R\$ 8 mil para R\$ 8,6 mil mensais. Revisões como estas podem reduzir ou aumentar a capacidade da Companhia em participar em uma determinada faixa ou grupo do Programa Minha Casa Minha Vida, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Ainda, para que a Companhia esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que a Companhia obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa

Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Companhia e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida.

As atividades da Companhia dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso na Companhia.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar que o estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, consequentemente, o preço de suas ações.

A Companhia está exposta a riscos associados à setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), aquisição, incorporação e construção imobiliária e venda de imóveis prontos e em fase de construção, os quais podem causar um efeito adverso relevante na Companhia.

A Companhia atua na aquisição de terrenos destinados à incorporação imobiliária, construção e venda de unidades residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos mencionados neste item 4.1, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do SFH ou do SFI, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; inclusive em razão de pandemia ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno

até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes de eventos imprevisíveis e extraordinários;

- impedimento, 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;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado, inclusive decorrentes das alterações de costumes, ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades que pode ficar abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, em decorrência de uma redução da confiança dos clientes no setor como um todo;
- alteração no grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, de problemas pessoais, tais como de saúde, que ou que envolvam a alteração de estado civil, de alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- a escassez de terrenos em certas regiões causadas pelo aumento da demanda na aquisição de terrenos, pode causar o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, causando uma diminuição na demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à conveniência e atratividade das propriedades da Companhia e das áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- redução de oportunidades de incorporação;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Companhia pelas

autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- atrasos no cronograma de obras, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- queda do valor de mercado de unidades em construção ou no estoque da Companhia resultando na incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia.
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes e;
- atendimento às exigências dos seguintes órgãos que regulamentam o patrimônio histórico, entre outros: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) podendo tais exigências inviabilizar a consecução do empreendimento na forma inicialmente projetada, o que pode ensejar atrasos em cronograma de vendas e desinteresse dos adquirentes, afetando os resultados da Companhia.

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

Parcela relevante dos recursos para financiamento dos empreendimentos da Companhia pelos seus clientes é fornecida pela Caixa Econômica Federal e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a Companhia.

As aquisições de unidades pelos clientes da Companhia são financiadas, principalmente, por meio de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Companhia depende de condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por parte de seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do SFH, em especial do Programa Minha Casa Minha Vida, no qual a Caixa Econômica Federal

desempenha um papel importante de agente financiador para aquisições de unidades residenciais, tendo como principal fonte de recursos o FGTS. A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos empreendimentos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem ter um impacto adverso para a Companhia.

Ademais, o crescimento da Companhia está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras. Esta atividade exige volumes importantes de capital de giro e eventual suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de tais recursos poderá afetar adversamente a perspectiva de crescimento dos negócios da Companhia e, portanto, afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades no futuro.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes e, consequentemente, afetar adversamente o volume de vendas da Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros associadas a tais financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando os distratos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a Companhia.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (CMN), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia a expandir o financiamento a seus clientes e resultar em um aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Companhia. Para informações sobre os riscos relacionados ao financiamento de clientes por parte da Companhia, vide fator de risco: “*A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Companhia.*”

Além dos riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, as incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam a decisão da Companhia de lançar novos empreendimentos e o setor imobiliário em geral expõe a Companhia ao risco de mercado de taxa de juros. Adicionalmente a Companhia está exposta ao risco de crédito e ao risco de liquidez.

Risco de taxa de juros (análise de sensibilidade)

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros, índices de preço/inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC, IGP-M e IPCA) e variação de taxa de juros (CDI e TR), com base na projeção de CDI, TR, IPCA e IGPM divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus de 6 de fevereiro de 2024.

A Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento) sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Companhia trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para os respectivos.

Indexadores com exposição

Indexador	Projeção de cenários 2026				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,25%	9,38%	12,50%	15,63%	18,75%
INCC	2,65%	3,97%	5,29%	6,61%	7,94%
TR	0,51%	0,77%	1,02%	1,28%	1,53%
IGP-M	2,25%	3,38%	4,50%	5,63%	6,75%
IPCA	2,10%	3,14%	4,19%	5,24%	6,29%

Ativos e passivos líquidos por indexador

(em R\$ mil)	Consolidado						
	Saldo em 31/12/2024	CDI	INCC	TR	IGP M	IPCA	Sem indexador
Caixa e bancos	232.691	-	-	-	-	-	232.691
Aplicações financeiras	568.780	568.780	-	-	-	-	-
Contas a receber (*)	1.007.879	0	251.906	-	65.496	54.113	636.364

Total de ativos com riscos financeiros	1.809.350	568.780	251.906	-	65.496	54.113	869.055
Empréstimos e financiamentos	(229.397)	-	-	(229.397)	-	-	-
Debêntures	(359.393)	(160.249)	-	-	-	(199.144)	-
Arrendamentos a pagar	(23.490)	-	-	-	(23.490)	-	-
Fornecedores	(69.370)	-	-	-	-	-	(69.370)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(544.226)	-	(341.244)	-	-	(164.738)	(38.244)
Total de passivos com riscos financeiros	(1.225.876)	(160.249)	(341.244)	(229.397)	(23.490)	(363.882)	(107.614)
Total líquido	583.474	408.531	(89.338)	(229.397)	42.006	(309.769)	761.441

(*) Saldo bruto, sem considerar provisões para perdas, provisões para distratos e ajustes a valor presente.

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

(em R\$ mil)

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo em 31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	408.531	25.533	38.300	51.066	63.833	76.599
INCC	(89.338)	(2.363)	(3.545)	(4.726)	(5.908)	(7.089)
TR	(229.397)	(1.170)	(1.755)	(2.340)	(2.925)	(3.510)
IGP-M	42.006	945	1.418	1.890	2.363	2.835
IPCA	(309.769)	(6.490)	(9.734)	(12.979)	(16.224)	(19.469)
Sem indexador	761.441	-	-	-	-	-
Total	583.474	16.456	24.683	32.911	41.139	49.367

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Companhia está apresentada a seguir:

	31/12/2024	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(359.393)	(588.790)
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações sem restrições	305.574	733.767
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	67.704
Total	(53.819)	212.681

	31/12/2023	
	Controladora	Consolidado
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	(122.686)	(387.535)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	93.199	312.808
(-) Aplicações financeiras com restrições	-	113.228
Total	(29.487)	38.501

A Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Controladora – 31/12/2024			Consolidado – 31/12/2024		
	Até 01 ano	Acima de 1 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 1 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	0	0	0	0	229.397	229.397
Debêntures	30.189	329.204	359.393	30.189	329.204	359.393
Fornecedores	27.951	0	27.951	69.370	0	69.370
Obrigações por compra de imóveis	0	0	0	163.215	381.011	544.226
Outros débitos com terceiros - SCPs	0	0	0	0	4.321	4.321
Total	58.140	329.204	387.344	262.774	943.933	1.206.707

Instrumento	Controladora – 31/12/2023			Consolidado – 31/12/2023		
	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total	Até 01 ano	Acima de 01 ano	Total
Empréstimos e financiamentos	122.686	-	122.686	134.708	252.827	387.535
Fornecedores	3.869	-	3.869	43.447	-	43.447
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	203.266	411.256	614.522
Outros débitos com terceiros - SCPs		-		-	14.184	14.184
Total	126.555	-	126.555	381.421	678.267	1.059.688

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza cível e trabalhista, chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, sendo provisionados valores para processos avaliados por seus advogados como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.4, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

(i) Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como rés nos processos judiciais de natureza trabalhista não sigilosos, relevantes, abaixo descritos.

Processo nº 1001026-49.2020.5.02.0611	
Juízo	11ª Vara do Trabalho da Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	29/07/2020
Partes no processo	M.P.F. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 1.537.676,50
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Sentença proferida, sem reconhecimento de vínculo empregatício. Mantido como possível tendo em vista histórico de reversões e no TRT/SP. Reclamante apresentou recurso ordinário. Acórdão proferido em 21/05/2024 com a reversão para reconhecimento de vínculo determinando o retorno do processo à Vara de origem para julgamento dos demais pedidos. Em 07/12/2024 foi proferida uma nova sentença com o reconhecimento de vínculo. Apresentamos recurso a essa decisão. O Processo se encontra para julgamento no Tribunal Regional do Trabalho
Resumo das principais decisões de mérito	Processo julgado improcedente, sem reconhecimento de vínculo. Autor recorreu da decisão, Acórdão proferido em 22/05/2024, reverteu a decisão de primeiro grau determinando o retorno dos autos a Vara de origem. Em 07/12/2024 Juízo condenou as Reclamadas ao pagamento de verbas rescisórias, julgando, contudo, improcedentes os pedidos de horas extras, multas e demais pleitos formulados. Recorremos da decisão cujo Recurso aguarda decisão do Tribunal Regional do Trabalho
Estágio do processo	Processo Aguardando julgamento de Recurso Ordinário no Tribunal Regional do Trabalho

Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1001618-11.2020.5.02.0606	
Juízo	6ª Vara do Trabalho da Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	16/11/2020
Partes no processo	R.J.Q. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 2.981.995,87
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Sentença proferida em 30/05/2022, sem reconhecimento de vínculo empregatício. Mantido como possível tendo em vista histórico de reversões e no TRT/SP. Sentença revertida pelo TRT da 2ª Região em 29/11/2022 processo retornou a Vara de origem para novo julgamento. Proferida nova sentença em 05/06/2023 com a procedência do reconhecimento do vínculo empregatício concedido, com o deferimento das verbas rescisórias. Reclamante apresentou Embargos de declaração e a Reclamada apresentou Recurso Ordinário em 14/06/2023. Embargos de declaração do Reclamante parcialmente provido. Reclamante apresentou Recurso Ordinário e a Reclamada apresentou aditamento ao recurso. Aguardando julgamento. Negado provimento ao Recurso Ordinário da Companhia e provido parcialmente o Recurso Ordinário do Reclamante. A Companhia interpôs Recurso de Revista, o qual teve seguimento denegado pelo TRT. A Companhia interpôs Agravo de instrumento, o qual está pendente de julgamento. Processo remetido ao TST. Conhecido o Agravo de instrumento, porém negado provimento. Apresentados Embargos de declaração à decisão monocrática. Aguardando julgamento
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de primeiro grau declarando a improcedência do feito em 27/05/2022.

	Apresentado recurso pelo Reclamante, acórdão do TRT da 2ª região de 29/11/2022, reverteu a decisão do processo reconhecendo o vínculo e determinando o retorno dos autos à Vara para a prolação de nova sentença observando os demais pedidos da inicial. Nova sentença proferida em 30/05/2023 com o reconhecimento de vínculo e pagamentos das verbas rescisórias. Reclamante apresentou Embargos de declaração e a Reclamada apresentou Recurso Ordinário em 14/06/2023. Embargos de declaração do Reclamante parcialmente provido. Reclamante apresentou Recurso Ordinário e a Reclamada apresentou aditamento ao recurso. Aguardando julgamento. Negado provimento ao Recurso Ordinário da Companhia e provido parcialmente o Recurso Ordinário do Reclamante. A Companhia interpôs Recurso de Revista, o qual teve seguimento denegado pelo TRT. A Companhia interpôs Agravo de instrumento, o qual está pendente de julgamento. Processo remetido ao TST. Conhecido o Agravo de instrumento, porém negado provimento. Apresentados Embargos de declaração à decisão monocrática. Aguardando julgamento
Estágio do processo	Processo aguardando julgamento de Embargos de Declaração no Tribunal Superior do Trabalho
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1002157-93.2019.5.02.0611	
Juízo	11ª Vara do Trabalho da Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	18/12/2019
Partes no processo	D.C.B (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 3.355.341,37
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Sentença de reconhecimento de vínculo proferida em 01/07/2022. Em 28/07/2022, foi apresentado Recurso pelas Reclamadas. Em 03/04/2023 foi proferido

	acórdão de parcial procedência, porém com a manutenção do vínculo de emprego. Em 18/04/2023 foram apresentados Embargos de Declaração acerca desta decisão. Este processo possui uma execução provisória de nº 1001481-43.2022.5.02.0611 em que houve o depósito para garantia do juízo no valor de R\$ 752.073,43. Em 02/03/2023 foi proferido despacho sobrestando o feito por 6 meses. Reclamante e Reclamada apresentaram recurso de revista em 03/10/2023, ambos tiveram provimento negado em 13/11/2023. Apresentado Agravo de Instrumento pelas partes em 28/11/2023. Aguardando julgamento no TST.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de procedência proferida com o reconhecimento de vínculo de emprego, Recurso das reclamadas; Acórdão delimitou os valores mensais recebidos pelo Reclamante ao valor das notas fiscais juntadas por ele, ao contrário da sentença que determinou o pagamento de valor fixo + comissões via nota fiscal. Em 18/04/2023 foram apresentados embargos de declaração, os quais foram rejeitados. Reclamante e Reclamada apresentaram recurso de revista, ambos tiveram provimento negado. Apresentado Agravo de Instrumento pelas partes. Aguardando julgamento no TST. O Reclamante e a Plano & Plano interpuseram Agravo de Instrumento em Recurso de Revista, sendo que o TST negou provimento aos recursos. As partes interpuseram agravo interno, pendente de julgamento.
Estágio do processo	Processo remetido ao TST para julgamento de Agravo Interno
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1001386-13.2021.5.02.0008	
Juízo	8ª Vara do Trabalho de São Paulo
Instância	1ª Instância
Data de instauração	10/11/2021
Partes no processo	R.G.D.D. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 1.420.255,00
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas e parceria da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o

	pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Proferida sentença de parcial procedência em 05/08/2022, reconhecendo o vínculo de emprego. Recurso apresentado pelas Reclamadas em 21/09/2022, aguardando julgamento no TRT 2ª região, recurso remetido para conclusão em 07/05/2024. Acórdão proferido em 08/2024 afastando o vínculo de emprego do Reclamante. Reclamante Recorreu ao TST, aguardando julgamento.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de parcial procedência proferida em 05/08/2022 com o reconhecimento de vínculo de emprego. Apresentado Recurso em 23/09/2022, o qual encontra-se sem julgamento até o momento. Há decisão para remessa do processo ao CEJUSC da 2ª instância para tentativa de conciliação. Não houve conciliação, autos conclusos para julgamento. Acórdão proferido em 08/2024 afastando o vínculo de emprego do Reclamante. Reclamante Recorreu ao TST, aguardando julgamento.
Estágio do processo	Processo aguardando julgamento do Recurso de Revista do Reclamante
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1000343-13.2022.5.02.0006	
Juízo	6ª Vara do Trabalho de São Paulo
Instância	1ª Instância
Data de instauração	18/03/2022
Partes no processo	A.A.K.P. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu) Koby Administração de Bens Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 322.236,74
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gerente de vendas pugnando pelo pagamento de horas extras, intervalo intrajornada e indenização por estabilidade em virtude de acidente de trajeto. Proferida sentença de procedência em 01/06/2022, descaracterizando o cargo de gestão e deferindo as

	horas extras, intervalo intrajornada, período estável. A Companhia apresentou recurso ordinário em 15/06/2022 o qual foi julgado e teve provimento negado em 14/02/2023. A Companhia apresentou embargos de declaração em 27/07/2023 o qual foi rejeitado. A Companhia apresentou recurso de revista em 20/07/2023 ao qual foi negado seguimento em 10/08/2023. Diante da decisão, a Companhia apresentou Agravo de Instrumento, e em 29/04/2024 foi negado provimento. A Companhia apresentou Agravo Interno em 13/05/2024. O Processo encontra-se, desde agosto de 2024, concluso para julgamento do agravo interno.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença de procedência proferida em 01/06/2022. Recurso apresentado pelas Reclamadas, acórdão manteve a sentença de primeiro grau em 14/02/2023. A Companhia apresentou embargos de declaração em 27/07/2023 o qual foi rejeitado. A Companhia apresentou recurso de revista em 20/07/2023 ao qual foi negado seguimento em 10/08/2023. Diante da decisão, a Companhia apresentou Agravo de Instrumento, e em 29/04/2024 foi negado provimento. A Companhia apresentou Agravo Interno em 13/05/2024. O Processo encontra-se, desde agosto de 2024, concluso para julgamento do agravo interno.
Estágio do processo	A Companhia apresentou Agravo Regimental em 13/05/2024. Aguardando julgamento.
Chance de perda	Provável
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo de empregado direto onde há a descaracterização do cargo de gestão com o deferimento de horas extras e intervalo intrajornada.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Processo de empregado direto onde há a descaracterização do cargo de gestão com o deferimento de horas extras e intervalo intrajornada.

Processo nº 1001112-70.2022.5.02.0701	
Juízo	1ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Sul
Instância	1ª Instância
Data de instauração	29/08/2022
Partes no processo	R.L.S. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 1.344.992,28
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas e parceria da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Realizada audiência de instrução dia 19/07/2023. Foram apresentadas razões finais pela Companhia em 21/07/2023. Em 09/08/2023, foi proferida sentença julgando improcedente a reclamação trabalhista.

	Reclamante apresentou Recurso Ordinário e foi negado provimento em 24/04/2024, sendo mantida a sentença de 1º grau. Apresentados Embargos de Declaração em 10/05/2024. O Reclamante interpôs Agravo de Instrumento, pendente de julgamento. Em 09/04/2025, foi proferida decisão monocrática negando-lhe provimento, ao fundamento de que o exame da controvérsia demandaria o reexame de matéria fático-probatória, bem como ultrapassaria o entendimento firmado pelo Tribunal Regional.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença julgando improcedente proferida em 09/08/2023. Reclamante apresentou Recurso Ordinário e foi negado provimento em 24/04/2024 O Reclamante interpôs Agravo de Instrumento, pendente de julgamento. Em 09/04/2025, foi proferida decisão monocrática negando-lhe provimento, ao fundamento de que o exame da controvérsia demandaria o reexame de matéria fático-probatória, bem como ultrapassaria o entendimento firmado pelo Tribunal Regional.
Estágio do processo	Aguardando julgamento do Agravo interno apresentado pelo Reclamante.
Chance de perda	Remoto
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes. Todavia, com a decisão de improcedência proferida pela primeira instância, as chances são maiores em sede recursal.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes. Todavia, com a decisão de improcedência proferida pela primeira instância, as chances são maiores em sede recursal.

Processo nº 1002163-13.2022.5.02.0606	
Juízo	6ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	15/12/2022
Partes no processo	A.W.S.S. (Autor) Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 2.489.885,85
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-gestor de vendas e parceria da Empresa pleiteando o reconhecimento de vínculo empregatício com o pagamento das verbas atinentes ao contrato de trabalho, horas extras, verbas rescisórias, multas da CLT e honorários de sucumbência. Proferida sentença em 29/03/2023, de parcial procedência sendo improcedente com relação ao vínculo de emprego e procedente quanto ao período

	prescrito em que o reclamante exerceu a função de estagiário. A Companhia apresentou Recurso Ordinário, em 14/04/2023, assim como o Reclamante. Em 04/04/2024, Acórdão negou provimento ao recurso das Reclamadas e parcial provimento ao recurso do Reclamante para deferir os benefícios da justiça gratuita. Apresentado Embargos de Declaração pela Companhia e pelo Reclamante. Opuseram Embargos de Declaração. Decisão nega provimento a ambos os recursos. As partes então interpuseram Recurso de revisa. Juízo não admite nenhum dos recursos. Em 08/04/2025 as partes interpuseram Agravo de Instrumento. Autos conclusos para despacho em 09/04/2025.
Resumo das principais decisões de mérito	Em 29/03/2023 foi proferida sentença de parcial procedência, sendo improcedente com relação ao vínculo de emprego e procedente quanto ao período prescrito em que o reclamante exerceu a função de estagiário. Em 14/04/2023 foram apresentados Recurso Ordinário pelas partes aguardando julgamento pelo TRT da 2ª região. Em 04/04/2024, Acórdão negou provimento ao recurso das Reclamadas e parcial provimento ao recurso do Reclamante para deferir os benefícios da justiça gratuita. Apresentado Embargos de Declaração pela Companhia e pelo Reclamante. Opuseram Embargos de Declaração. Decisão nega provimento a ambos os recursos. As partes então interpuseram Recurso de revisa. Juízo não admite nenhum dos recursos. Em 08/04/2025 as partes interpuseram Agravo de Instrumento. Autos conclusos para despacho em 09/04/2025.
Estágio do processo	Aguardando julgamento do Agravo de Instrumento
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de Reconhecimento de vínculo de um profissional que em regra goza de autonomia, os riscos do reconhecimento de vínculo vão além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

Processo nº 1002127-45.2024.5.02.0009	
Juízo	9ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste
Instância	1ª Instância
Data de instauração	02/01/2025

Partes no processo	A.I.S. (Autor) Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 7.097.416,59
Principais fatos	Trata-se de Reclamação Trabalhista proposta por ex-coordenadora que pede o pagamento de horas extras, doença ocupacional, verbas rescisórias, indenização extrapatrimonial, danos emergentes, pensão mensal vitalícia e diferenças de FGTS + 40%. Realizada audiência de instrução, aguardando julgamento
Resumo das principais decisões de mérito	Até o momento não foi proferida nenhuma decisão de mérito.
Estágio do processo	Aguardando sentença
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de pedido de desconconsideração do cargo de confiança e pela matéria estar relacionada a alegação de doença ocupacional que vai além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de pedido de desconconsideração do cargo de confiança e pela matéria estar relacionada a alegação de doença ocupacional que vai além da pecúnia envolvida, podendo ainda sofrer fiscalizações dos órgãos competentes.

(ii) Tributários

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia ou suas controladas não figuravam como rés em processos de natureza tributária considerados como individualmente relevantes.

(iii) Cíveis

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não figuravam como rés em processos de natureza cível considerados como individualmente relevantes.

(iv) Outros

Inquérito Civil nº 001728.2025.02.000/1	
Juízo	Ministério Público do Trabalho
Instância	1ª Instância
Data de instauração	02/04/2025
Partes no processo	Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. MA Rio Branco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Plano Jari Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Tejo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Plano Giovanni Gronchi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Investigadas)
Valores, bens ou direitos	N/A
Principais fatos	Trata-se de Inquérito Civil para apuração de denúncia realizada ao MPT sobre a jornada de trabalho dos estagiários das empresas relacionadas acima
Resumo das principais decisões de mérito	Até o momento não foi proferida nenhuma decisão de mérito.
Estágio do processo	Aguardando apresentação dos documentos solicitados pelo MPT
Chance de perda	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tendo em vista tratar-se de denúncia realizada ao MPT, consideramos como relevante pelos fatos abordados e eventual repercussão negativa para a Companhia
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de denúncia realizada ao MPT, consideramos como relevante pelos fatos abordados e eventual repercussão negativa para a Companhia

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia ou suas controladas não figuravam como rés em outros processos judiciais e/ou administrativos considerados como individualmente relevantes.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor total provisionado para os processos judiciais, administrativos ou arbitrais da Companhia, descritos no item 4.4, totalizavam R\$ 20.549.800,20, sendo:

- Processos trabalhistas: R\$ 20.549.800,20
- Processos cíveis: Não aplicável.
- Processos tributários: Não aplicável.

Não aplicável, dado que, na data deste formulário de referência, não existem processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas controladas sejam partes.

Para os fins deste item 4.6, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

A Companhia apresenta abaixo processo judicial de natureza cível não sigiloso, relevante, do qual não é parte, mas que pode impactá-la, uma vez que trata de sociedade sob controle comum em relação à Companhia, conforme descrito:

Processo nº 1063592-02.2017.8.26.0100	
Juízo	11ª Vara do Foro Central Cível
Instância	2ª instância - TJ
Data de instauração	30/06/2017
Partes no processo	Ministério Público do Estado de São Paulo (Autor) Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Réu) Plano & Plano Construções e Participação Ltda. (Réu)
Valores, bens ou direitos	R\$ 687.766,86
Principais fatos	Trata-se de alegação de lesão ao consumidor, mediante inclusão das seguintes cláusulas abusivas nas promessas de compra e venda de unidades autônomas das rés: (i) previsão de perda de até 90% dos valores pagos em caso de resilição da venda; (ii) disposição transferindo ao consumidor a obrigação de pagar despesas condominiais e demais encargos antes da entrega das chaves e imissão na posse do imóvel; e (iii) cobrança da taxa SATI de assessoria técnica imobiliária. Houve condenação em 1ª instância para declarar ineficazes tais cláusulas, obrigando as rés a não incluí-las nos contratos, além de dever restituir integralmente a todos os consumidores os valores pagos indevidamente devido às cláusulas abusivas. Em sede de apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão em seus principais termos. Foi intentado recurso especial pelas rés, que foi inadmitido. O agravo interno interposto pelas Rés teve seu provimento negado. A Ré interpôs Recurso Extraordinário em 18/02/2021, que teve seu conhecimento negado. Em 11/04/2023 foi proferido despacho não conhecendo o recurso apresentado pelas Rés, com determinação de remessa ao STJ. Acórdão proferido em 21/11/2023 o qual foi negado provimento ao Recurso. Foi interposto Agravo Interno pela Ré em 13/12/2023, o qual aguarda julgamento. Em 29/04/2024 foi proferida a decisão que deu provimento ao Agravo Interno. Foi apresentado Recurso Extraordinário ao STF. Recurso foi distribuído ao Ministro Flávio Dino que proferiu decisão monocrática negando seguimento ao recurso. Processo Transitou em julgado em 15/04/2025. Existem tratativas para um acordo com o MP.
Resumo das principais decisões de mérito	Sentença - 13/11/2017 - Julgou procedente a ação para declarar ineficaz a cláusula que faz a cobrança da taxa SATI, bem como, aquelas que impõem aos consumidores o pagamento de condomínio e tributos antes da entrega das chaves e, aquelas que determinarem a retenção de mais de 20% dos valores pagos em casos de rescisão.

	Acórdão – 06/06/2019 – Tribunal reformou parcialmente a sentença para determinar a retenção de até 25% dos valores pagos. Recurso Extraordinário – Inadmitido em 18/12/2019. Interposto Agravo em Recurso Extraordinário ao STJ em 12/02/2020. Em paralelo apresentado Agravo Interno em 12/02/2020. Negado provimento em 31/01/2023. Aguardando decisão do Agravo em Recurso Extraordinário. Negado provimento ao Recurso Extraordinário. Processo transitou em julgado em 15/04/2025. Existem tratativas para um acordo com o MP.
Estágio do processo	Processo transitou em julgado em 15/04/2025 Existem tratativas para um acordo com o MP.
Chance de perda	Provável
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Apesar de a Companhia não ser parte da ação, sua controladora (Cyrela) é uma das rés e, como se trata de ação que versa sobre direito coletivo, seu impacto pode repercutir em todos os contratos de compra e venda da Companhia. Com relação à Plano & Plano Construções e Participação Ltda., a Companhia ressalta que essa sociedade não faz parte do seu grupo econômico, sendo, apenas, sociedade sob o controle comum.
Análise do impacto em caso de perda/Razões da relevância do processo para a Companhia	Tendo em vista tratar-se de direito individual homogêneo, a eventual condenação das rés transitada em julgado repercutirá em todo o seu grupo econômico, do qual a Companhia faz parte, tendo em vista que a Cyrela é sua controladora. A condenação das rés transitada em julgado permitirá àqueles que adquiriram unidades durante o período em que a cláusula dos contratos esteve vigente, ajuizarem ações de execução individuais. A Companhia entende que em razão disso, o impacto econômico é de difícil mensuração dependendo de futura liquidação judicial. As cláusulas consideradas abusivas já não são aplicadas pela Companhia e estão atualmente em conformidade com a Lei 13.786/18.

Adicionalmente, a Companhia informa que o Inquérito Civil sob o nº 43.0482.0000274/2018-1 (“Inquérito”) reportado no Formulário de Referência de data base de 31 de dezembro de 2022, obteve despacho proferindo arquivamento do Inquérito em 13 de maio de 2024.

Adicionalmente, na data deste Formulário de Referência, a Plano & Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. (“Plano & Vendas”), controlada da Companhia responsável pela intermediação de vendas de empreendimentos, é parte em procedimentos administrativos perante ao CRECI que versam sobre alegações de descumprimento por corretores de normas legais e regulamentares da atividade profissional de corretagem imobiliária, as quais, caso julgadas de forma desfavorável à Plano & Vendas, podem acarretar em penalidades para a Plano & Vendas, incluindo, sem limitação, o pagamento de multas (por exemplo, pagamento de valores correspondentes a anuidades) e obrigações de fazer (por exemplo, pena de censura).