

1.1 – Breve histórico: descrever sumariamente o histórico do emissor

1ª Fase (1993 a 2007) – Fundação e primeiros passos

1993. A Construtora Tenda S.A. ("Tenda" ou "Companhia") é fundada na cidade de Belo Horizonte sob a denominação Construtora Tenda Ltda. As primeiras atividades têm início em janeiro de 1994.

1994-2006. Após seis anos de atuação em Belo Horizonte, a Tenda promove sua primeira expansão em 1999, para São Paulo. Em 2006, a Tenda também passa a atuar no Rio de Janeiro.

2007. Em 2007, a Tenda faz um movimento mais forte rumo ao crescimento e se instala nas regiões metropolitanas de Salvador, Porto Alegre, Goiânia, Brasília e Vitória.

Em 15 de outubro de 2007, a Tenda é listada na B3 (então Bovespa) após oferta pública inicial (IPO) de 67 milhões de ações ao preço de R\$ 9,00, com distribuição de R\$ 603 milhões e pulverização de 55,07% do seu capital social.

2ª Fase (2008 a 2011) – Gafisa incorpora Tenda para acessar o mercado de habitação popular

2008. Em outubro de 2008, as atividades da FIT Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("FIT"), sociedade controlada pela Gafisa S.A. ("Gafisa"), foram incorporadas pela Tenda com o objetivo de desenvolver em conjunto atividades voltadas para o setor imobiliário de baixa renda no Brasil.

Ainda em 2008, a Gafisa passou a ser titular de ações representativas de 60% do capital total e votante de Tenda, com o intuito de assegurar o percentual de ações em circulação mínimo necessário à permanência da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. -Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2009. É criado o programa Minha Casa Minha Vida.

Em dezembro de 2009, a incorporação de ações da Tenda pela Gafisa é aprovada, com a troca de ações da Tenda por ações de sua controladora.

Como consequência da incorporação de ações, a Companhia passa à condição de subsidiária integral da Gafisa e suas ações de emissão deixam de ser negociadas na B3.

Diretorias de Tenda e Gafisa compartilhadas. Forte ciclo de expansão de negócios.

2011. Gafisa implementa nova estrutura organizacional e Tenda volta a ter diretoria dedicada à atuação no segmento de habitação popular.

3ª Fase (2012 a 2016) – Criação e aprimoramento do atual modelo de negócios

2012. Reestruturação e downsizing: nova diretoria interrompe lançamentos para resolver projetos remanescentes.

Reposicionamento estratégico: Tenda desenvolve novo modelo de negócios, com empreendimentos a serem lançados a partir de 2013.

2013-2015. Foco na entrega dos empreendimentos construídos anteriormente.

Lançamentos dentro do Novo Modelo de Negócios, ancorado em 4 pilares:

- Lançamento contratado
- Venda repassada
- Método construtivo padronizado: construção com formas de alumínio
- Venda em lojas próprias

2016. O modelo de negócios já alcançava seis grandes regiões metropolitanas brasileiras: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador e Recife.

4ª Fase (2017 em diante) – Tenda volta à B3, inicia expansão gradual das atividades e anuncia ambição de desenvolver a construção offsite

2017. Conclusão do processo de separação entre Tenda e Gafisa com listagem da Tenda na B3 no dia 4 de maio.

Início das negociações no Novo Mercado da B3, mais alto nível de Governança Corporativa, no dia 28 de junho.

Novo Conselho de Administração anunciado no dia 26 de julho.

Tenda expande modelo de negócios para a 7ª região metropolitana: Curitiba.

2018. Tenda expande modelo de negócios para a 8ª região metropolitana: Goiânia.

2019. As ações da Tenda passam a ser um dos 100 ativos mais negociados da B3 e a empresa entra no índice IBRX 100, indicador do desempenho médio dos 100 ativos mais negociados e mais representativos do mercado de ações brasileiro, em janeiro de 2019.

Tenda expande modelo de negócios para a 9ª região metropolitana: Fortaleza.

Tenda anuncia intenção de desenvolver um novo modelo de negócios para atuar em cidades de médio porte por meio da construção offsite, uma forma de construção de casas, feito com tecnologia *wood frame*, que consiste em um método construtivo que utiliza peças de madeira para a construção de casas e edifícios com até 5 pavimentos.

2020. Tenda realiza testes de produtos usando a tecnologia construtiva *wood-frame* para o novo modelo de negócios que visa atuar em cidades com população entre 100 mil e 500 mil habitantes.

2021. Tenda expande modelo de negócios para a 10ª região metropolitana: Campinas. Novo modelo de negócios offsite é oficialmente inaugurado sob a marca Alea. Inauguração oficial da fábrica de Alea, localizada em Jaguariúna que, segundo divulgação realizada pelo site InvestNews, é a maior linha de produção de painéis de wood-frame da América Latina com capacidade produtiva de 10 mil unidades por ano a partir de 2026.

2022. Tenda continua o projeto de construção offsite com crescimento das atividades da Alea.

2023. O programa Minha Casa Minha Vida foi retomado em 2023 com novas regras, destinado para pessoas de áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8 mil, ou pessoas de áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96 mil, e com a meta de entregar 2 milhões de moradias até 2026.

A companhia realizou seu primeiro *follow-on* com a emissão de 18.750.00 mil ações, a um valor de R\$12,50 totalizando R\$ 234.375.000,00.

Como parte da estratégia financeira, em 2023 foram realizadas duas operações de venda de carteira de recebíveis, sendo a primeira em março (valor total de R\$ 160,0 milhões), a segunda em maio (valor total de R\$ 157,5 milhões).

A Tenda atingiu no ano a marca de 150 mil apartamentos entregues, e foi incluída no índice IDIVERSA B3 que avalia se a diversidade de uma empresa está próxima da realidade da população brasileira.

2024. O programa Minha Casa Minha Vida passou por novos ajustes em 2024, com a atualização dos limites de renda das faixas de atendimento, promovida em agosto, ampliando o acesso ao crédito para famílias de baixa renda.

Em outubro de 2024, a Tenda aprovou a Política de Restituição de Remuneração Variável (*Clawback Policy*), alinhada às melhores práticas de governança corporativa e considerando diretrizes internacionais, como a Seção 10D da Exchange Act. A política estabelece procedimentos para a recuperação de remunerações variáveis indevidamente concedidas a administradores, mesmo que não haja dolo ou culpa, assegurando maior rigor e transparência na gestão da Companhia e reforçando o compromisso com a criação de valor sustentável no longo prazo.

Em dezembro de 2024, a Companhia anunciou a assinatura de um Acordo de Investimento para a subscrição minoritária de ações da Alea S.A., sua controlada. Um fundo gerido pela Good Karma Partners ("GKP") investirá R\$ 80 milhões na Alea, representando uma participação inicial de 6,97%, com possibilidade de variação entre 5,89% e 8,11% ao final de 2026, condicionada ao atingimento de metas. O aporte visa apoiar o crescimento acelerado da Alea, impulsionar seu plano de negócios e fortalecer sua governança, com a criação de comitês de Auditoria e de Impacto ESG com participação do novo investidor.

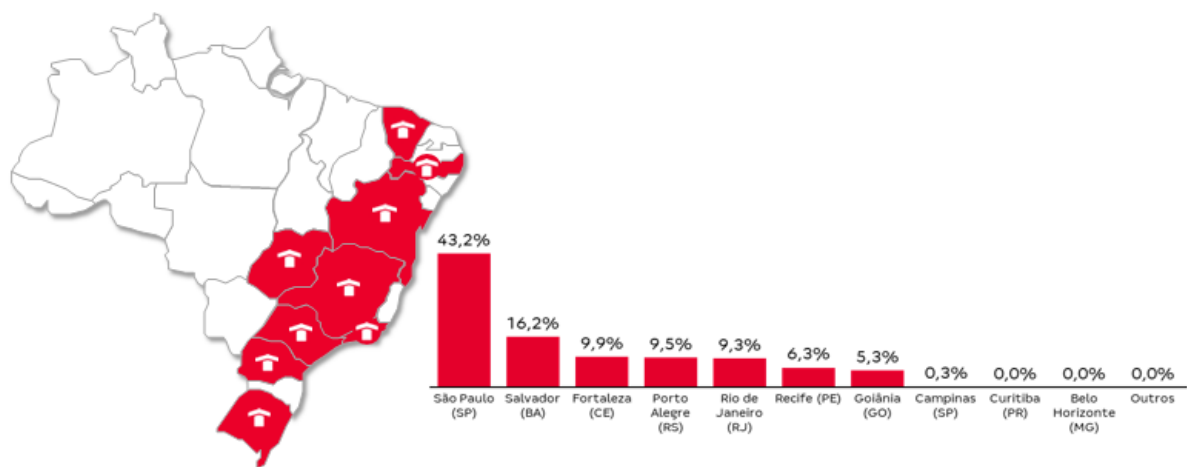
1.2 – Sumário: descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Visão Geral da Companhia

A Construtora Tenda S.A. é uma das maiores incorporadoras do país, de acordo com informações públicas do setor, atuando com ampla presença de mercado no segmento habitacional popular. Fundada em 1993, a Companhia posiciona-se como a quinta maior incorporadora do segmento popular no Brasil e uma das principais incorporadoras responsáveis pelo desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que se enquadram na Faixa 1 do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, com aproximadamente 52% do valor geral de vendas (“VGV”) bruto dos últimos 12 meses gerado por imóveis que se encaixam nesta faixa do programa. A Construtora Tenda trabalha intensamente em projetos ao redor de diversas regiões do Brasil e apresenta grande comprometimento com a qualidade de seus produtos permitindo com que milhares de famílias brasileiras tenham acesso a um lar de qualidade e com o qual sempre sonharam.

Ao longo dos últimos 15 anos, a Construtora Tenda S.A. entregou mais de 165.000 unidades habitacionais e atualmente suas operações estão focadas em 10 grandes regiões metropolitanas, sendo elas São Paulo (SP), Salvador (BA), Rio de Janeiro (RJ), Porto Alegre (RS), Fortaleza (CE), Goiânia (GO), Recife (PE), Curitiba (PR), Campinas (SP) e Belo Horizonte (MG). Em 2024, a Companhia totalizou vendas brutas de R\$ 5.004,3 milhões em VGV, com 23.668 novas unidades vendidas nas seguintes regiões:

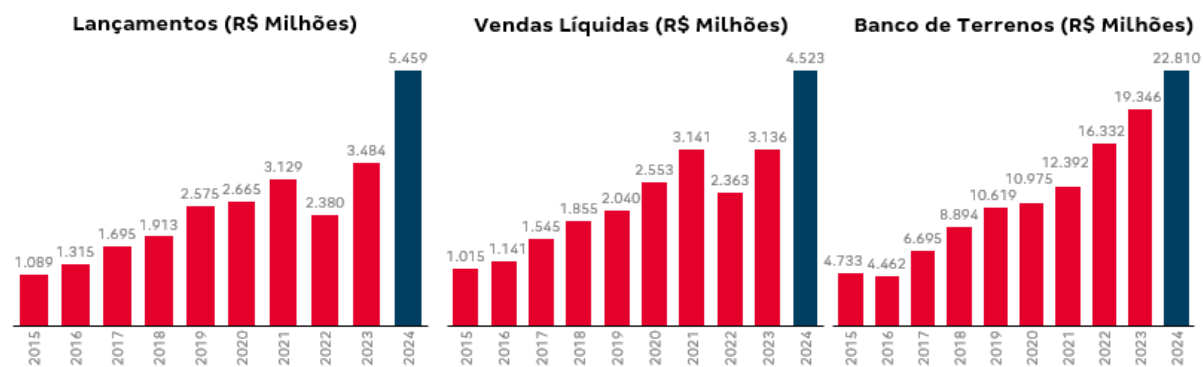
Regiões de atuação (% do VGV 2024)



Com foco nas Faixas 1, 2 e 3 do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, os empreendimentos da Companhia estão inseridos predominantemente na malha urbana. A Companhia possui forte posicionamento de mercado e oferece um dos produtos mais acessíveis em seus mercados de atuação, especialmente na região Nordeste do país, a principal região de operação da Tenda e onde a Companhia acredita ser o competidor dominante.

Ainda, a Tenda apresentou um crescimento robusto da operação de incorporação imobiliária ao longo dos últimos anos, o qual foi impulsionado por um grande aumento nos lançamentos e nas vendas. No ano de 2024 a Companhia registrou R\$ 5.458,8 milhões em lançamentos imobiliários, com um total de R\$ 4.523,2 milhões em vendas líquidas. A Companhia acredita que tais números reforçam a sua escala e capacidade operacional como uma das principais incorporadoras do país.

Atualmente a Companhia enxerga grandes avenidas de crescimento no mercado brasileiro e apresenta um banco de terrenos disponível para ser acessado para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.



Modelo de Negócios

Em 2012 a Companhia promoveu uma revisão estratégica de negócios visando expandir sua capacidade operacional e maximizar a eficiência de sua plataforma. Tal processo foi aperfeiçoado em 2021 e 2022 e compreende o desenvolvimento do atual modelo de negócios da Tenda, o qual tem o objetivo de promover uma atuação mais eficiente da Companhia junto ao programa Minha Casa Minha Vida. O quadro comparativo abaixo destaca o que na visão da Companhia são as principais diferenças entre o Modelo de Negócios adotado entre 2007 e 2011 ("Legado") e o Modelo de Negócios Atual:

		Legado (2007 – 2011)	Modelo de Negócios Atual
Pilares Operacionais	Presença Geográfica	Presença nacional	Foco em 10 regiões metropolitanas
	Segmento	MCMV Faixas 2 e 3 SFH	Foco nas faixas 1, 2 e 3 do Programa MCMV
	Produto	Diversos tipos de plantas	Produto padronizado, com flexibilidade de tipologia e implantação
	Financiamento do Empreendimento Contratação	Após o lançamento	Antes do lançamento
	Financiamento do Cliente (repasse)	Pós-venda	Integrado com o processo de vendas
	Estrutura de vendas	Terceirizada e em lojas próprias com time de vendas interno	Lojas próprias / equipe de vendas dedicada / empresas de venda parceiras
	Método de contratação	Alvenaria estrutural + formas de alumínio	Formas de alumínio

O modelo de negócios atual é embasado em quatro pilares estratégicos que permitem um maior foco de atuação e possibilitam vantagens competitivas fundamentais no segmento de habitação popular:

- Lançamento contratado: liberação do início de vendas apenas de projetos que já estão devidamente enquadrados e aprovados junto às instituições financeiras habilitadas no Programa Minha Casa Minha Vida e que possuem seu memorial de incorporação devidamente registrado. Este pilar permite um processo de lançamento mais disciplinado, eliminando diversos riscos de execução antes do lançamento do projeto como riscos de financiamento, riscos de aprovações legais e ambientais, riscos de aprovações em concessionárias, e riscos

jurídicos entre outros. Além disso, o lançamento contratado é condição precedente para um segundo pilar estratégico, a venda repassada.

- Venda repassada: liberação de venda dos produtos somente após a aprovação prévia da elegibilidade creditícia do cliente junto à instituição financeira em que o projeto foi contratado. Na visão da Companhia, este processo sustenta um ciclo operacional mais curto e eficiente, permitindo menor exposição de capital de giro ao longo do período de obras e reduz o risco de cancelamento de vendas devido ao menor período em que a Companhia fica exposta à condição de crédito do cliente. Além disso, a Companhia acredita que este pilar permite um maior alinhamento entre os objetivos estratégicos da Companhia e a remuneração dos vendedores, a qual é atrelada ao efetivo repasse da unidade e não apenas a sua venda, promovendo assim um processo de venda mais qualificado.
- Vendas em lojas próprias: a Companhia realiza a maior parte de suas vendas através de parcerias com empresas de vendas regionais, além de contar com o apoio de corretores autônomos dedicados e da força de vendas própria e em lojas da Tenda. A estratégia de marketing é ancorada na força que a marca da Companhia possui, buscando assim atrair o maior fluxo de clientes para dentro das lojas próprias. Tal processo permite maior qualificação dos colaboradores que também apoiam os agentes de venda terceirizados, o que resulta em uma melhoria contínua do ciclo de vendas. A operação com força de vendas em lojas próprias permite à Companhia maior flexibilidade e capacidade de ofertar a seus clientes uma base mais ampla de produtos dentro das localizações atendidas por determinada loja e garante maior controle e gestão do processo de vendas.
- Construção pelo método de parede de concreto com formas de alumínio: atualmente, a maior parte dos projetos da Tenda são construídos em paredes de concreto com a utilização de formas de alumínio. A Companhia acredita que este método construtivo gera um ciclo produtivo extremamente ágil e eficaz e, diante da dinâmica financeira da operação dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, resulta em uma maior eficiência na gestão do capital empregado. A utilização de forma de alumínio permite uma eficiente replicação e sequenciamento dos projetos nas regiões de atuação. O processo de construção via forma de alumínio exige mão de obra especializada para operar na montagem das formas, que, por outro lado, acaba por contribuir com o processo de melhoria contínua da curva de aprendizado dos colaboradores, contribuindo de forma positiva para a produtividade nos canteiros de obra. Além disso, a rápida execução da parede de concreto permite postergar o início da obra até o momento em que o empreendimento esteja bem vendido e repassado, minimizando a necessidade de capital de giro.

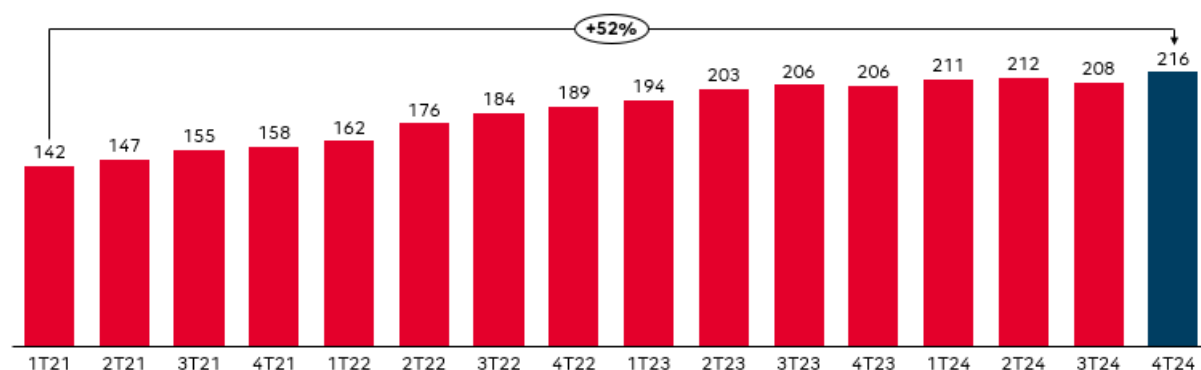
O modelo de negócios atual da Tenda tem sido aprimorado considerando os grandes gargalos da indústria de construção. Em um mercado com baixa padronização entre os produtos oferecidos pelas incorporadoras, a Companhia opera atualmente com apenas duas unidades de manutenção de estoque ("SKUs"), sendo eles (i) prédios de até quatro andares sem elevador e (ii) prédios acima de quatro andares com um ou mais elevadores. Tal padronização permite com que a Companhia atue em larga escala, de forma totalmente integrada e com demanda constante por seus produtos em um mercado altamente cíclico e pulverizado. A adoção de atributos, como varanda, Garden, etc, pode facilmente ser integrada à qualquer uma dessas tipologias e funciona como "plug-in", trazendo diferencial competitivo ao nosso produto, em função do posicionamento e localização.

		Modelo convencional da indústria da construção	 Tenda
✓	Produto	Sem padronização	Apenas 2 SKUs
✓	Escala	Pequenos players com escala limitada	+25,3 mil unidades lançadas em 2024
✓	Organização	Falta de coordenação	Totalmente integrada
✓	Demanda	Demanda cíclica	Demanda constante
✓	Atributos	Sem Padronização	Plug-in de atributos pré-definidos
Apenas 2 SKUs			
			

Além disso, a atuação em larga escala da Construtora Tenda permite a continuidade construtiva e aplicação de uma abordagem industrial diferenciada que possibilita a melhoria contínua das operações e dos produtos oferecidos. O modelo de negócios atual conta com uma estratégia robusta fundada em pilares de grande relevância operacional e financeira:

Preços competitivos em bons terrenos com grande variedade de localidades: a Construtora Tenda oferece um dos produtos mais acessíveis do mercado em uma grande variedade de localidades, o qual é viabilizado por uma abordagem industrial que gera grande eficiência de custos. Desde o início de 2020, a Companhia foi capaz de manter a acessibilidade dos produtos por meio de preços competitivos frente aos principais competidores focados no segmento de habitação popular, mesmo com uma evolução de mais de 49% do preço médio de venda por unidade desde então, conforme evidenciado pelo gráfico de evolução do preço médio de venda abaixo.

Evolução do preço de venda médio da Tenda (R\$ mil)



Vendas sobre oferta ("VSO"): preços competitivos em bons terrenos com grande variedade de localidades se traduzem em uma melhor oferta de produtos, o que acelera as vendas sobre oferta (VSO).

A Construtora Tenda apresenta historicamente alta velocidade de vendas sendo que no quarto trimestre de 2023, a Companhia registrou um VSO de aproximadamente 26,1%, valor significativamente superior aos seus principais competidores no segmento de habitação popular no Brasil.

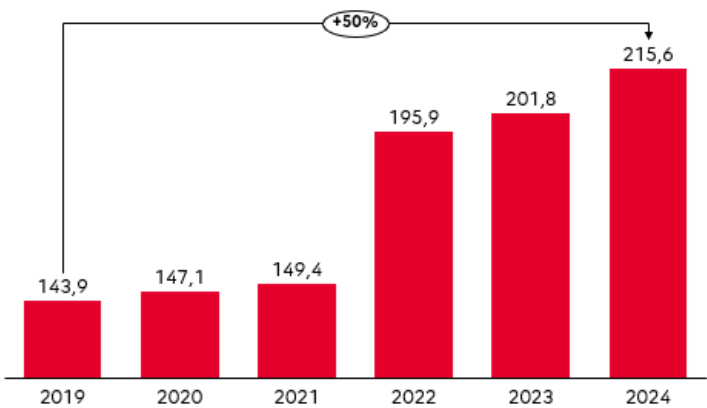
VSO (%)

	Jan 23 - Mar 23	Abr 23 - Jun 23	Jul 23 - Set 23	Out 23 - Dez 23	Jan 24 - Mar 24	Abr 24 - Jun 24	Jul 24 - Set 24	Out 24 - Dez 24
 Tenda	24,4%	26,2%	30,2%	26,1%	30,4%	32,4%	36,6%	23,1%
Player 2	13,4%	16,2%	15,5%	16,1%	17,6%	22,1%	22,9%	22,4%
Player 3	16,6%	17,4%	16,7%	19,2%	21,5%	26,1%	28,2%	24,8%
Player 4	19,6%	20,3%	23,4%	34,5%	20,3%	23,6%	35,6%	19,6%
Player 5	43,4%	45,4%	40,4%	38,9%	47,9%	50,5%	43,9%	43,7%

Custo unitário e escala mínima do projeto: a melhoria contínua da abordagem industrial da Construtora Tenda contribui para um longo histórico de controle de custo de construção da torre desde 2013. Apesar da alta recente dos materiais, equipamentos e serviços de construção no mercado como um todo, a Companhia foi capaz de manter os custos de construção sob controle como consequência da abordagem industrial.

Em 2022, a Companhia adotou uma nova estratégia de precificação de lançamentos imobiliários em meio a um período de grandes aumentos dos custos de construção no setor como um todo. Após 3 anos com preços estáveis, os lançamentos da Companhia passaram por um processo de reprecificação onde o preço médio dos lançamentos atingiu aproximadamente R\$215,6 mil por unidade.

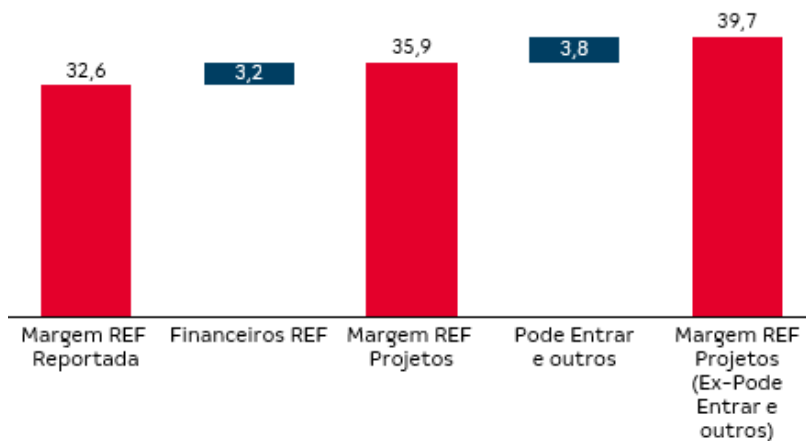
Preço médio de novos lançamentos (R\$ mil)



Em meio a reprecificação dos lançamentos que se iniciou em 2022, os empreendimentos mais recentes passaram a se tornar recorrentemente mais representativos na receita da Companhia. Em 2022, apenas 9% da receita líquida era representada por lançamentos realizados no mesmo ano, período no qual ocorreu a reprecificação. Já em 2023, os empreendimentos lançados em 2022 e em diante já representavam 37% da receita da Companhia e os novos lançamentos já representavam 63% da receita líquida no ano. Combinando os impactos positivos da estratégia de reprecificação com a maior representatividade dos lançamentos na receita, as margens da Construtora Tenda têm sido positivamente impactadas. A margem REF¹ dos projetos observada em 2024 atingiu 39,7%.

¹ Margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados e vendidos pela Companhia que ainda não transitou no resultado devido ao método contábil de *percentage of completion* ("POC").

Margem REF (4T24)



Vantagens Competitivas

A Companhia acredita que o modelo de negócios atual permite com que a Construtora Tenda esteja fortemente posicionada para capturar as diversas alavancas de valor do segmento de habitação popular brasileiro em meio a um período de normalização dos custos de construção e geração de oportunidades com o novo programa Minha Casa Minha Vida e outros programas de apoio a habitação populacional. Entre as principais vantagens competitivas da Construtora Tenda destacam-se:

Conhecimento e expertise no segmento de habitação popular: a Companhia possui amplo conhecimento do mercado imobiliário local e do segmento de habitação popular. Com mais de 30 anos de experiência no setor, a Construtora Tenda possui *track record* comprovado na incorporação e construção de empreendimentos populares com milhares de unidades entregues para seus clientes ao longo das últimas décadas. A trajetória da Companhia contribuiu para o desenvolvimento de uma plataforma habitacional que visa oferecer uma proposta de valor customizada que viabiliza a entrega de produtos de alta qualidade a seus clientes de forma ágil e eficiente. A Companhia acredita que o conhecimento e experiência adquiridos desde sua fundação a colocam em posição de destaque para navegar o mercado imobiliário local.

Presença nos principais mercados do país: a Companhia está presente nas principais regiões metropolitanas do país, localizadas em nove estados (São Paulo, Bahia, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Ceará, Pernambuco, Belo Horizonte, Goiás e Paraná). As regiões de atuação da Companhia são de grande importância econômica, sendo responsáveis pela geração de parte relevante do PIB do Brasil, além de contar com populações em constante crescimento. A Companhia acredita ter presença de liderança nas capitais Nordeste de Salvador, Recife, e Fortaleza, regiões que passam por momento de grande desenvolvimento do mercado imobiliário habitacional. Adicionalmente, a Companhia possui forte presença de mercado no Sudeste do país, com atuação de destaque nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. O mercado habitacional popular brasileiro oferece uma gama de oportunidades para incorporadoras locais uma vez que a principal economia da América Latina apresenta um déficit habitacional estimado em quase 6 milhões de habitantes, do qual aproximadamente 70% estão localizados nas regiões Nordeste e Sudeste, as principais regiões de atuação da Companhia, o que garante à Tenda inúmeras oportunidades de negócios.

Operação completamente integrada com abordagem industrial eficiente: a Companhia é capaz de otimizar todos os processos na cadeia de incorporação e construção, atuando de forma integrada em

todas as etapas do processo de desenvolvimento imobiliário, desde a seleção dos terrenos até a comercialização dos imóveis. A Companhia acredita que o modelo de negócios completamente integrado da Tenda contribui para a otimização das atividades operacionais e comerciais, o que garante uma maior eficiência de custos e a entrega de empreendimentos de alta qualidade. Ainda, a industrialização da construção civil faz parte do DNA da Companhia desde 2013, ano em que a Construtora Tenda começou a desenvolver projetos utilizando a tecnologia de parede de concreto com forma de alumínio potencializando o ciclo construtivo que é mais ágil comparado ao tradicional método de alvenaria estrutura.

Uma das principais incorporadoras do Minha Casa Minha Vida com foco nas Faixas 1, 2 e 3 do programa MCMV: a Companhia acredita ter uma posição de destaque no produto Minha Casa Minha Vida e acredita ser a principal incorporadora na Faixa 1 do programa. Considerando o período dos últimos 12 meses encerrado em dezembro de 2024, 55% do VGV da Construtora Tenda foi gerado por empreendimentos na Faixa 1 do programa, 30% na Faixa 2 e 16% na Faixa 3. A Companhia é uma das maiores provedoras de unidades habitacionais que se enquadram no programa, o qual passou por mudanças relevantes em 2023 com a assinatura da medida provisória nº 1.116/23. A Construtora Tenda acredita estar estrategicamente posicionada para capturar as diversas alavancas de valor do novo Minha Casa Minha Vida, entre elas a redução da alíquota do Regime Especial de Tributação de 4% para 1% da receita mensal de projetos na Faixa 1, que entrou em vigor em março de 2024.

A Companhia acredita que possui equipe de gestão altamente qualificada e alinhada com as melhores práticas de governança: a Companhia acredita que possui uma equipe de administração composta por executivos altamente qualificados e com diversos anos de experiência na Construtora Tenda e no mercado imobiliário brasileiro. O amplo conhecimento do time de gestão e alinhamento com a estratégia da Companhia promove maior eficiência em atividades chave incluindo: (i) processo de tomada de decisão; (ii) mapeamento de novas oportunidades e potenciais riscos; (iii) implementação e avaliação da estratégia de negócios; (iv) e desenvolvimento de novas soluções. Adicionalmente, a Companhia conta com o suporte de um conselho de administração 100% independente com membros altamente qualificados.

Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças à Companhia, seus negócios e condição financeira estão relacionados à concretização dos cenários adversos contemplados nos fatores de risco da Companhia, sobretudo se ocorrendo de maneira combinada. Para maiores informações relacionadas aos riscos da Companhia, ver a seção 4 deste Formulário de Referência.

Programas Habitacionais Regionais

Além do programa Minha Casa Minha Vida, o mercado imobiliário residencial brasileiro oferece oportunidade de crescimento adicional por meio de programas habitacionais regionais.

Em dezembro de 2023, a Tenda firmou contrato no âmbito do Programa Pode Entrar para a venda de unidades habitacionais referentes ao projeto Estação Tolstoi, totalizando 216 (duzentos e dezesseis). Em setembro de 2024, a Tenda firmou dois contratos para a venda de unidades habitacionais referentes ao Programa Habitacional Pode Entrar referentes aos projetos Città Vila Prudente, totalizando 1.984 (mil novecentos e oitenta e quatro) unidades e Guarapiranga, no qual a Companhia possui 50% de participação, em parceria com a Direcional Engenharia S.A, com total de 655 (seiscentos e cinquenta e cinco) unidades (participação da Companhia).

Ademais, a Companhia já vem se beneficiando de oportunidades relevantes em programas habitacionais que contam com subsídios municipais, tais como: i) Casa Fácil Paraná (PR); ii) Programa Mais Habitação – Compra Compartilhada (Porto Alegre, RS); iii) De Portas Abertas (RS); iv) Entrada Moradia Ceará (CE); v) Casa Paulista (SP) e; vi) Morar Bem (PE). Esses programas passaram a disponibilizar cheques municipais, que têm sido efetivamente utilizados na redução do pro soluto.

Nome do programa	Estado / Município	Público alvo / Faixa de renda	Benefício por unidade	Funding
Casa Fácil	Paraná	Até 4 salários mínimos	R\$ 20.000	R\$800 milhões
Compra Compartilhada	Porto Alegre	Até R\$ 5mil	R\$ 15.000	R\$15 milhões
De Portas Abertas	Rio Grande do Sul	Até 4 salários mínimos	Até R\$30.000	Em definição
Entrada Moradia Ceará	Ceará	Até R\$ 4,4mil	20000	R\$200 milhões
Casa Paulista	São Paulo	Até 3 salários mínimos	Entre R\$13.000	R\$4 bilhões
Morar Bem	Pernambuco	Até 2 salários mínimos	Até R\$20.000	R\$200 milhões

Construção Off-Site

O modelo de negócios atual da Companhia se provou bem-sucedido em regiões com demanda mínima de 1.000 unidades habitacionais por ano. De acordo com estimativas da Construtora Tenda, existem 13 regiões metropolitanas que viabilizam a continuidade produtiva sob o modelo de negócios atual, sendo que a Companhia está presente em 10 delas. Com o objetivo de expandir sua presença para cidades pequenas e médias do Brasil, a Companhia desenvolveu a Alea, uma subsidiária integral da Companhia que opera como plataforma habitacional de construção *off-site*, - que consiste na produção de casas em ambiente fabril, realizando somente a montagem no canteiro de obra - e tem capacidade de produção de até 10 mil unidades anuais. A Alea nasceu em 2021 como um modelo de negócios alternativo que alavanca os diferenciais competitivos advindos da abordagem industrial da Companhia, além de endereçar o dilema da escala mínima produtiva. O modelo de construção em fábrica pode aumentar ainda mais o grau de industrialização das unidades habitacionais produzidas pela Companhia, trazendo parte do processo produtivo para ambiente controlado, em três turnos de produção e alto potencial de automação.

Processo industrial de fabricação da Alea



A essência do modelo de negócios da Alea é pautada na produção industrializada de casas a base de painéis de *wood-frame*. O processo começa com a fabricação precisa desses painéis na fábrica da Alea

localizada em Jaguariúna, no estado de São Paulo, garantindo um padrão elevado de qualidade e eficiência na visão da Companhia. Em seguida, as paredes prontas são transportadas diretamente para o terreno onde as casas serão construídas. Com o auxílio de guindastes, as paredes são instaladas e fixadas no local, dando forma às casas. A etapa final envolve a aplicação de acabamentos, resultando em casas prontas para receber suas novas famílias.

O modelo inovador de construção *off-site* não só garante eficiência e qualidade do produto, como também apresenta sólidas barreiras de entrada para novos competidores, entre elas: i) a necessidade de integrar a construção e incorporação; ii) escala mínima eficiente alta de 10 mil unidades de uma mesma tipologia; iii) um longo ciclo de estudos e longo horizonte para atingimento de escala eficiente; ; iv) alto comprometimento de capital com R\$300 milhões a R\$400 milhões investidos para estabilização da operação e; v) horizonte de longo prazo. O mercado de casas traz oportunidades no segmento de habitação popular brasileiro uma vez que os grandes players seguem focados predominantemente na construção de prédios.

Visando a sustentabilidade de longo prazo da plataforma, a Companhia desenvolveu um plano de negócios robusto para a Alea. Durante os primeiros anos de operação, a plataforma passou por estágio piloto que permitiu a criação de uma base sólida para aceleração da operação em 2023. A estratégia da Alea foi desenhada ao redor de cinco áreas focais nas quais a Companhia tem demonstrado grandes avanços, sendo elas:

- Fit de mercado do produto: Fit de mercado do produto da Alea confirmado pela performance de vendas desde 2021 que reforça a aceitação da proposta de valor pelos clientes. Em 2024 a Alea registrou uma VSO líquida de 42,3% e um aumento de 5,4% no preço médio por unidade em relação ao ano de 2023.
- Cadeia de fornecimento: Eficiência da cadeia de fornecimento com grandes avanços devido a verticalização da cadeia de *wood-frame* por meio de negociações estratégicas para o fornecimento dos principais insumos. A diminuição significativa de itens importados ou com poucos fornecedores tem contribuído para a redução de riscos associados a demais insumos.
- Fields of Play: Ampliação de do mercado endereçável da Alea em 2022 com a incorporação de cidades menores com prazo de aprovação dos projetos. A performance de vendas nas cidades de Iperó e Cerquillo levaram a Companhia a acreditar na viabilidade das operações em cidades a partir de 20 mil habitantes, reforçando o diferencial Alea em operar com baixa escala mínima local de difícil replicação por players tradicionais.
- Pós Ocupação: Diferenciação no pós-ocupação, com crença de alta percepção de valor trazida pelo condomínio e baixa incidência de pedidos de assistência técnica.
- Formação de Landbank: Processo de prospecção de áreas com importantes desenvolvimentos em 2022. A esteira de prospecção da Alea permitiu interação com determinados municípios em 2022, o que contribuiu para o desenvolvimento de conhecimento técnico das legislações e dos processos administrativos de aprovação.

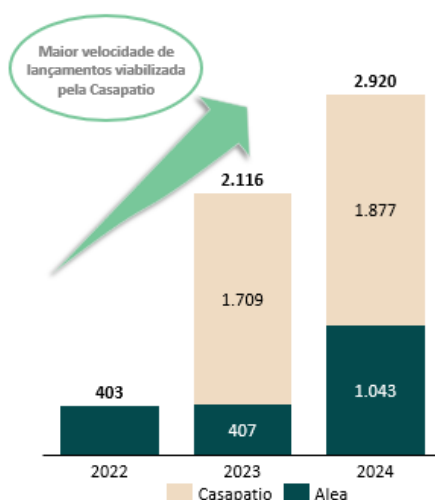
No início de 2023, foi lançado o projeto “Casapatio”, modelo em que a Companhia atua em uma nova linha de projeto, comprando lotes prontos com unidades não construídas ou fazendo parcerias em loteamentos já aprovados. Isso acelera a esteira de lançamentos da Companhia, aproveitando a infraestrutura já existente e assim reduzindo os prazos de negociação para 1 a 2 meses (vs. 3 a 5 no modelo Alea convencional), reduzindo os prazos de aprovação para 2 a 3 meses (vs. 2 a 3 anos no

modelo Alea convencional) e reduzindo os prazos de obra para 4 a 5 meses. As casas são semelhantes às da Alea, com unidades de 44 ou 47 metros quadrados construídos, com dois quartos e valor médio de venda entre R\$ 160 mil e R\$ 260 mil, enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida. Mas, além de virem em terrenos de até 200m², as casas serão inteiramente construídas na fábrica.

Em 2024, a Alea continuou sua trajetória de crescimento e entrada em novas regiões de atuação, com margens positivas e crescentes no trimestre a trimestre, finalizando o ano com margem bruta ajustada de 9,6%. Além disso, ela lançou 2.920 unidades, com VGV de 555,6 milhões, e preço médio de R\$ 190,3 mil.

Em dezembro de 2024, a companhia assinou um Acordo de Investimento, tendo por objeto a subscrição por um fundo de investimento em participações gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda. ("GKP"), de ações representativas, após a subscrição, de 6,97% do capital social da Alea. A Companhia e o Investidor fixaram o *enterprise value* (EV) da Alea em R\$ 1.091.000,00 (um bilhão e noventa e um milhão de reais).

Lançamentos Alea (unidades)



1.3 – Segmentos operacionais: em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações

As informações abaixo se referem ao único segmento operacional da Companhia:

(a) Produtos e serviços comercializados

As receitas da Companhia decorreram, principalmente, da incorporação e comercialização de unidades autônomas, sob as marcas Tenda e Alea, voltadas para o segmento de habitação popular, para clientes com renda familiar mensal de até R\$ 8.600,00.

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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2024		2023		2022	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ milhares, exceto %)						
Receita operacional líquida	3.284.401	100%	2.903.087	100%	2.412.586	100%

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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2024		2023		2022	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ milhares, exceto %)						
Lucro (prejuízo) líquido	100.712	100%	-102.510	100%	-555.713	100%

1.4 – Segmentos operacionais: em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

(a) Características do processo de produção

Aquisição de Terreno

A atividade de incorporação e venda de unidades residenciais tem início com a aquisição do terreno.

Baseado no planejamento estratégico da Companhia são definidas as cidades potenciais que possuem demanda suficiente para suportar uma operação em regime, ou seja, com vendas e construção de unidades de forma contínua. São também definidos alguns fatores-chave utilizados pela administração na tomada de decisões de compra de terrenos e novas incorporações, que incluem a localização, a demanda esperada para o novo empreendimento, o estoque de unidades na região e o custo de aquisição do terreno.

Quando é identificado um terreno adequado, inicialmente elabora-se um estudo de implantação do empreendimento para definir a melhor forma de utilização do espaço com a utilização de nossa tipologia padrão. Posteriormente, este estudo de projeto preliminar entra na fase de análise da viabilidade econômica, em que são consideradas as receitas, custos, velocidade de vendas mês, precificação, prazos, entre outros, de modo a avaliar sua rentabilidade. Baseado em estudos internos, também são analisadas informações sobre a demanda e concorrência.

Superadas as fases anteriores, inicia-se uma diligência legal do imóvel para identificar ônus, gravames e restrições, formas de superá-las (se possível) e seus custos, bem como o processo de análise de aspectos ambientais e técnicos.

Cada decisão de compra de terreno é analisada e aprovada pelo Comitê Executivo e submetida ao Conselho de Administração quando assim for exigível nos termos previstos no Regimento Interno de referido comitê e do Estatuto Social. Para mais informações sobre as atividades dos comitês e conselhos vide o item 7 deste Formulário de Referência.

Para a aquisição de novos terrenos, a Companhia procura realizar promessas de compra e venda por permutas, por meio das quais é concedido ao vendedor um determinado número de unidades, a serem construídas no terreno ou um percentual das receitas provenientes das vendas das unidades de tal incorporação. Assim, as necessidades de caixa são reduzidas, ampliando-se os retornos. Quando a implementação dessa estratégia de permuta não é possível ou comercialmente interessante, os terrenos são adquiridos mediante pagamento em dinheiro. Os instrumentos de aquisição de terrenos são celebrados tanto por instrumentos particulares como por escrituras públicas, nos quais a Companhia busca incluir cláusulas e condições que garantam a efetiva conclusão da aquisição do terreno, como forma de obter segurança suficiente, mesmo na hipótese de questionamento judicial do negócio.

A Companhia pretende manter uma reserva de terrenos que permita capturar todo o seu potencial de crescimento, já que acredita que a manutenção de terrenos, permite a aceleração da taxa de lançamento de novos empreendimentos. A Companhia pretende continuar a adquirir terrenos nas regiões definidas como estratégicas, por meio do desembolso de moeda corrente e também por meio de permuta, física e financeira, quando possível.

Desenvolvimento do Projeto

A Companhia possui uma área interna dedicada ao desenvolvimento de produtos, que é responsável pelo aperfeiçoamento e estudo das diferentes tipologias necessárias em cada cidade, pela elaboração dos estudos iniciais para a fase de prospecção de terrenos, elaboração dos projetos legais, memoriais descritivos, e imagens e materiais utilizados pelas áreas de marketing e vendas.

As equipes, incluindo arquitetos, engenheiros, profissionais de marketing e vendas, trabalham juntos no planejamento e elaboração do projeto dos empreendimentos. Nesta etapa, há também o envolvimento de uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócios, orçamento e avaliação da viabilidade financeira de cada um dos projetos da Companhia. Simultaneamente ao planejamento dos empreendimentos, a Companhia inicia o processo de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias e governamentais necessárias, além da etapa de contratação de cada empreendimento junto a uma instituição financeira que será escolhida para financiar a produção e as unidades habitacionais.

As etapas dos processos de incorporação estão resumidas no diagrama abaixo:



Os empreendimentos da Companhia focam no segmento residencial econômico, enquadrados no Programa Habitacional do Governo (Minha Casa Minha Vida). A Companhia tem atuação nacional foco nas regiões metropolitanas dos seguintes Estados: Bahia, Ceará, Pernambuco, Paraná, Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro, Goiás, Campinas e São Paulo.

Os empreendimentos populares construídos pela Companhia são apartamentos de dois quartos e área privativa de aproximadamente 40 metros quadrados. Os preços estão adequados à capacidade de pagamento dos clientes enquadrados nos segmentos Faixas 1 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida.

Construção

Antes de iniciar cada novo projeto, as equipes envolvidas na operação elaboram estudos, análises e projetos para criar o produto mais adequado possível. O modelo construtivo e o sistema de planejamento e controle foram desenvolvidos para otimizar a produtividade e minimizar as perdas de insumos. A Companhia analisa mensalmente o desempenho de cada projeto, as tendências de custo e

de prazo e adota um sistema de gerenciamento de qualidade que foi certificado com o ISO 9001:2008 e PBQP-H Siac 2012 – nível A, pela Fundação Bureau Veritas.

A Companhia investe continuamente no desenvolvimento de novas tecnologias. As obras da Companhia são executadas em paredes de concreto utilizando formas de alumínio. Este modelo tecnológico propiciou, através da melhoria contínua e sincronização das obras, diversas otimizações no custo de construção e uma gestão planejada das áreas de apoio.

A equipe de compras está estruturada para absorver as oportunidades geradas pelo modelo construtivo e suas ramificações, trazendo assim, ganhos oriundos da padronização e sincronização de nossas obras. O resultado deste modelo de compras gerou economias significativas nas contratações de serviços e aquisições de materiais, com acordos estratégicos junto aos fornecedores.

(b) Características do processo de distribuição

Comercialização e Vendas

Os canais de venda da Tenda podem ser distribuídos entre:

- Canais próprios offline: lojas próprias e stands de venda físicos;
- Canais próprios online: canais digitais operados por estrutura de vendas própria; e
- Empresas de venda: canais terceirizados de venda.

Quanto aos canais próprios offline, as lojas próprias são sempre localizadas em locais de grande circulação e têm como principais objetivos gerar escala nas vendas e prestar atendimento aos clientes no pós-venda.

Na data deste Formulário de Referência, contamos com 33 pontos de vendas (PDV), sendo 11 lojas próprias e 22 lojas que custeamos para equipes parceiras (9 EV e 13 Tenda Vendas). Comercializamos, em cada PDV, todos os respectivos produtos de determinada região.

A utilização de equipe de vendas interna permite total conhecimento da marca e produtos da Companhia. Isso garante à equipe de venda melhor e completa argumentação para os potenciais clientes, flexibilidade para o enquadramento nos produtos de interesse, e capacidade de ajustar as propostas de pagamento ao fluxo financeiro dos clientes.

O planejamento da campanha de marketing é feito antecipadamente e a execução das ações é iniciada geralmente 30 dias antes do lançamento de um empreendimento. Após a obtenção do registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis competente, iniciam-se as ações de publicidade do empreendimento, como prevê a legislação em vigor. A Companhia alavanca a sua campanha com base na reputação de empreendimentos de qualidade, acessíveis para as rendas alvo e suporte no financiamento imobiliário com os bancos garantidores da obra. Divulgam-se os empreendimentos por meio de jornais, televisão, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, assim como por meio de centros de telemarketing e páginas na internet. Além disto, a Companhia faz investimentos na divulgação da marca em si, facilitando o reconhecimento do cliente.

A estrutura de marketing e inteligência de mercado da Companhia é responsável pelo planejamento e

execução de todas as campanhas da Companhia.

Financiamento a Clientes

A Companhia e suas controladas permitem que os compradores das unidades efetuem pagamentos em parcelas, utilizando financiamento bancário concedido pelo programa “Minha Casa Minha Vida” com enquadramento nas Faixas 1 e 2, feito hoje através dos bancos Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil.

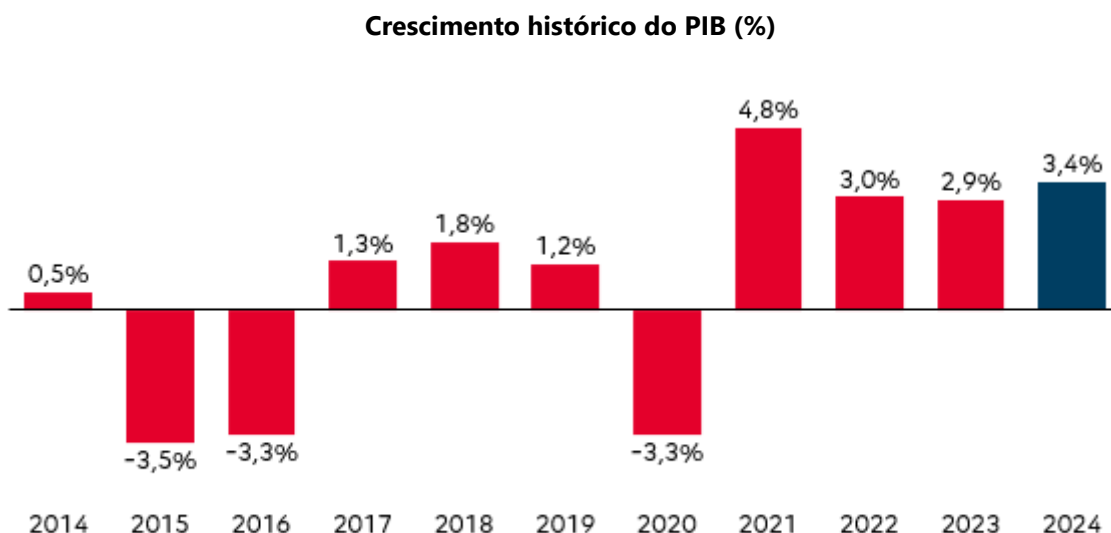
Dentro da modalidade de financiamento bancário, os clientes pagam diretamente à Companhia ou suas controladas um percentual do valor de venda da unidade até o momento da entrega do imóvel e o saldo remanescente é pago através de financiamento bancário.

O financiamento via Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil é, em sua maioria, utilizado por clientes cujos rendimentos mensais não ultrapassam dez vezes o salário-mínimo brasileiro. Esta modalidade de financiamento conta com taxas de juros e prazos de pagamento diferenciados, adequando-se à capacidade financeira de tais clientes.

(c) Características dos mercados de atuação, em especial:

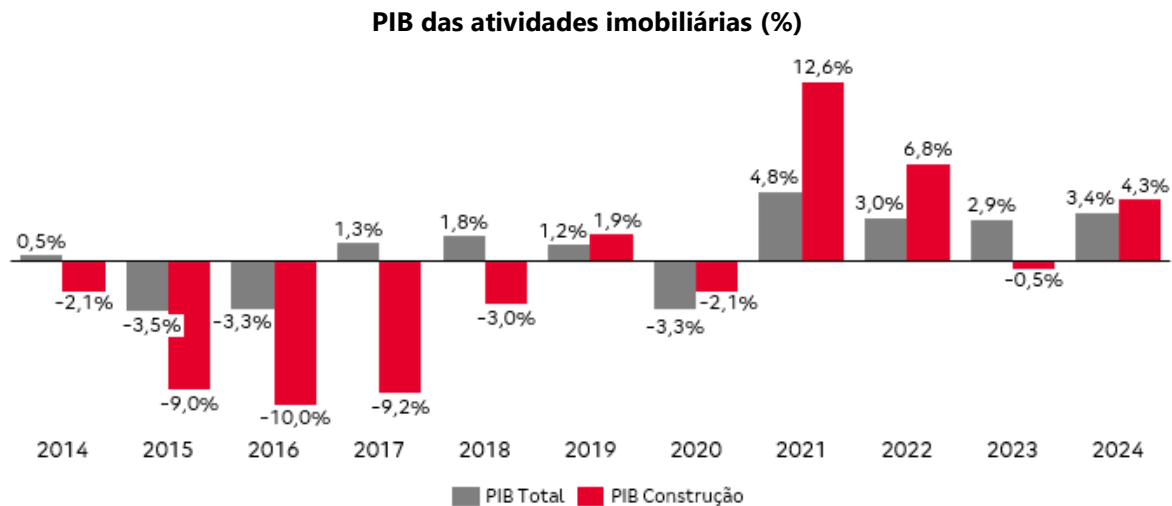
i) Ambiente macroeconômico

Após o período da pandemia do COVID-19, o PIB brasileiro demonstra fortes sinais de recuperação com crescimento de 4,8% em 2021, 2,9% em 2022, 2,9 % em 2023 e 3,4%. A retomada do crescimento do principal indicador da economia brasileira após a pandemia é devida em grande parte à recuperação do mercado imobiliário local evidenciada nos últimos anos.



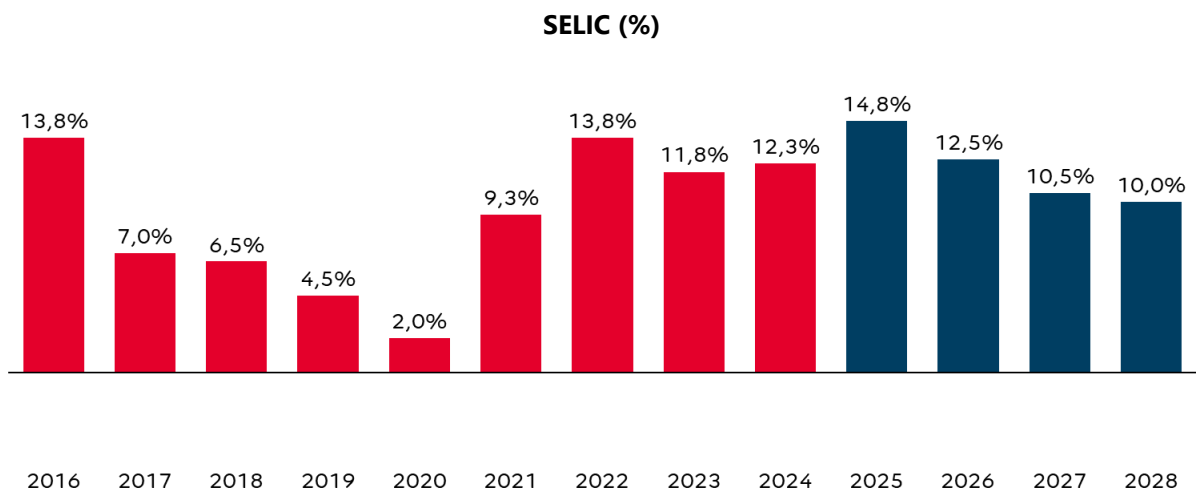
Fonte: IBGE

Em 2024, o PIB da construção civil registrou um crescimento de 4,3% em relação ao ano anterior, que havia apresentado uma queda de 0,5% em 2023. Considerando os últimos anos, o setor acumulou fortes expansões em 2021 (12,6%) e 2022 (6,8%), além do avanço registrado em 2024 (4,3%). A retomada do crescimento, após a leve retração em 2023, reforça a resiliência e a importância da construção civil, mesmo diante de desafios conjunturais.



Fonte: Secovi-SP – Anuário do Mercado Imobiliário 2024

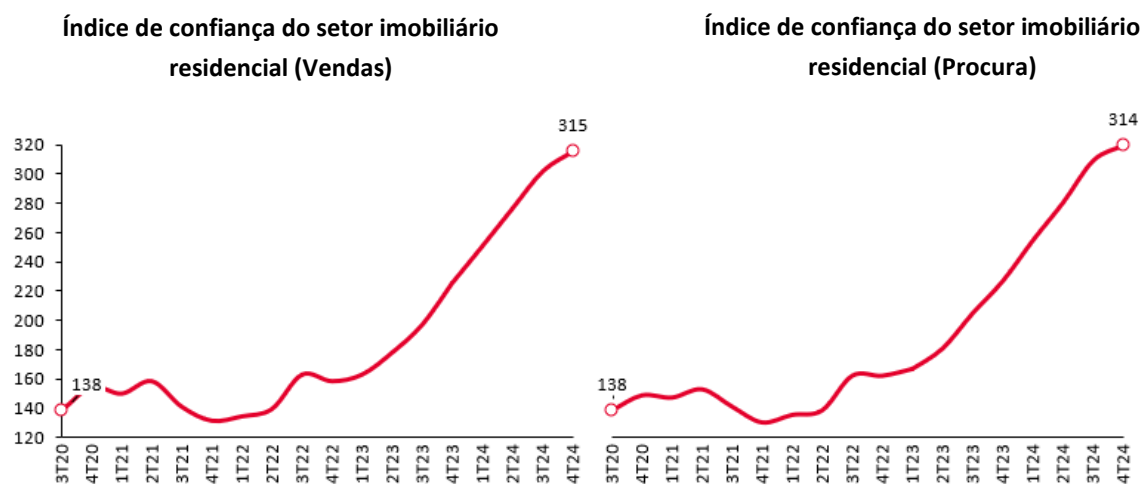
Após um período de cortes na taxa básica de juros, o mercado brasileiro voltou a enfrentar um ambiente de alta nas taxas de juros. Esse novo ciclo reflete os desafios econômicos e o esforço do Banco Central para conter pressões inflacionárias. A taxa Selic, que vinha recuando, agora apresenta projeções de elevação significativa, devendo alcançar 14,75% ao ano em 2025 e recuar gradualmente para 10,0% até 2028, segundo estimativas do boletim Focus do Banco Central do Brasil. O cenário de juros elevados impõe novos desafios para a atividade econômica, exigindo estratégias mais cautelosas no setor.



Fonte: Banco Central do Brasil

Apesar da turbulência nos custos de construção enfrentada durante a pandemia, em 2023 o mercado passou por um período de normalização dos custos, com a desaceleração do INCC-M para patamares pré pandemia, o que impactou positivamente a retomada da eficiência operacional da Companhia, apresentando custos em linha com o INCC, o que por sua vez ficou em 6,54% nos últimos doze meses até dezembro/24, com materiais subindo 5,16% no período e mão de obra de 8,54%.

Enquanto o mercado espera por uma redução nas taxas de juros e os custos de construção passam por período de normalização, a confiança do consumidor no mercado imobiliário residencial permanece sólida conforme indicado por estudo realizado pela Deloitte em parceria com a Abrainc.



Fonte: Deloitte

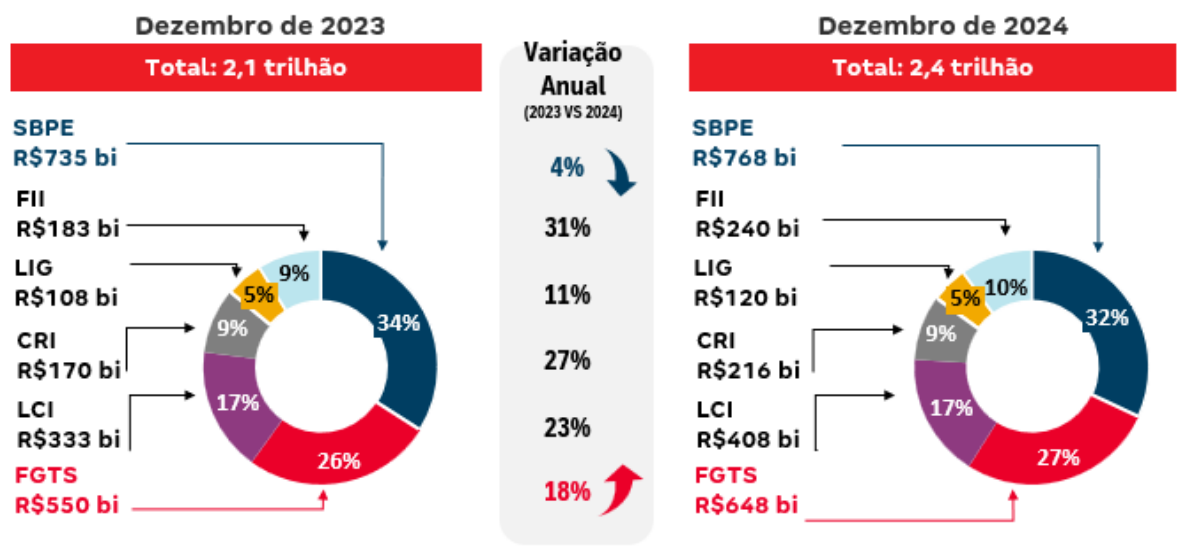
Desde 2014, as aplicações em créditos imobiliários destinadas à construção civil têm crescido significativamente, o que reforça o potencial da construção no Brasil de forma clara. Entre 2014 e 2024, o volume financeiro de aplicações direcionadas a construção imobiliária aumentou em mais de quatro vezes, com o saldo das aplicações evoluindo de R\$ 20 bilhões para mais de R\$100 bilhões em 10 anos. A evolução das aplicações direcionadas a construção imobiliária tem impulsionado os investimentos no mercado imobiliário brasileiro garantindo o desenvolvimento contínuo do setor.



Fonte: Banco Central do Brasil

Em 2024, o capital para financiamento imobiliário brasileiro atingiu R\$2,4 trilhões, denotando um aumento de 10% frente ao ano de 2023. As principais fontes de financiamento no mercado nacional são o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), os quais, juntos, somam cerca de 59% do *funding* total no país, sendo que no segmento de construção para famílias de baixa renda, os recursos para o financiamento são predominantemente advindos do FGTS por meio do programa Minha Casa Minha Vida.

Estrutura de financiamento do mercado imobiliário brasileiro

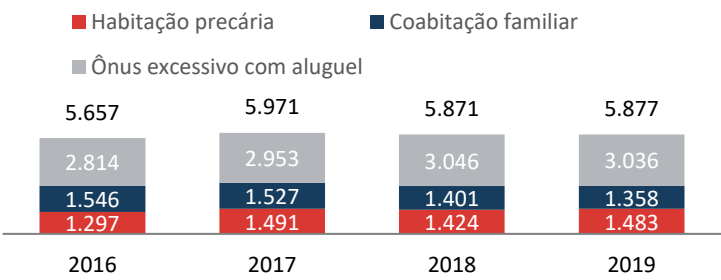


Fonte: ABECIP; ANBIMA; B3; Caixa Econômica Federal; SECOVI-SP

ii) Programa Minha Casa Minha Vida

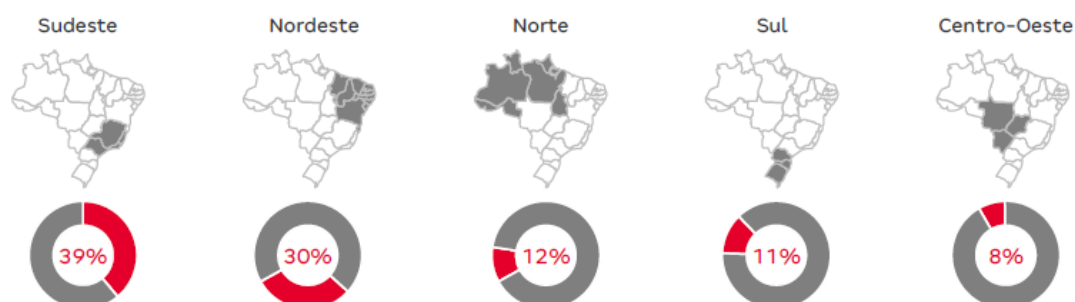
O Brasil apresenta um déficit habitacional estrutural estimado em 5,8 milhões de habitantes. Visando solucionar o problema habitacional do país, o governo federal criou o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009 para viabilizar o financiamento de imóvel próprio para famílias de baixa renda. O programa conta com a parceria do FGTS e da Caixa Econômica Federal e atende, tanto em áreas urbanas quanto rurais, famílias com renda mensal de até R\$8.000. Desde o lançamento do programa e com o apoio do financiamento do FGTS, milhares de famílias adquiriram imóvel próprio no MCMV, com mais de 6 milhões de unidades entregues e mais de R\$725 bilhões em crédito concedido com recursos do FGTS.

Déficit habitacional do Brasil (Mil habitantes)



Fonte: CBIC

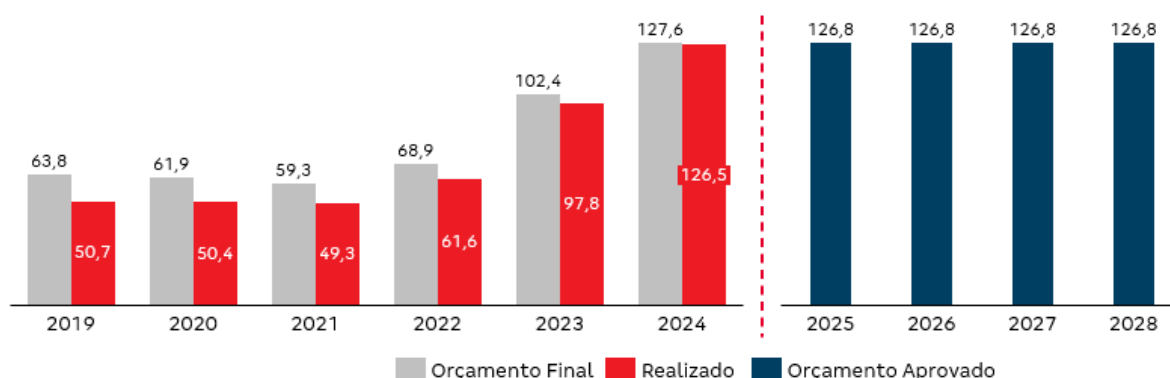
O déficit habitacional do Brasil representa grande oportunidade para o segmento de baixa renda, principalmente nas regiões Sudeste e Nordeste do país, que juntas correspondem por quase 70% do déficit habitacional estimado.



Fonte: CBIC

Em 31 de outubro de 2024, o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) aprovou os orçamentos financeiros, operacional e econômico do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, para o exercício de 2025, e os orçamentos plurianuais para o período 2025-2028. Aproximadamente 90% do orçamento do FGTS é destinado para Habitação, constituindo a principal fonte de recursos para habitação popular no Brasil.

Orçamento habitacional anual do FGTS (R\$ bilhões)



Fonte: FGTS

Além do orçamento aprovado em outubro de 2024, o Conselho Curador do FGTS aprovou, em abril de 2025, a criação da Faixa 4 do Programa Minha Casa, Minha Vida, voltada para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 12 mil. Para essa nova modalidade, foram destinados R\$ 30 bilhões em recursos para financiamento habitacional.

Em 2023 o governo federal aprovou mudanças estruturais ao programa Minha Casa Minha Vida por meio da medida provisória de número 1.162/23. O novo programa traz alterações relevantes como novas faixas de renda entre os 3 grupos, revisões dos tetos de preços entre as faixas, reduções das taxas de juros para financiamentos, vencimentos mais longos com parcelamentos de até 420 vezes, maiores subsídios podendo alcançar até R\$55 mil por unidade e redução da carga tributária do regime especial. Com as novas condições do programa, um imóvel nas Faixas 1 e 2 pode atingir um preço máximo de R\$264 mil, aumento de mais de 50% frente ao preço máximo anterior de R\$160 mil, enquanto um imóvel

na Faixa 3 pode atingir um preço de R\$350 mil, aumento de 33% frente ao preço máximo anterior de R\$264 mil.

As mudanças do novo Minha Casa Minha Vida entram em vigor em 2023 com o objetivo de aumentar a acessibilidade do programa, expandindo o mercado endereçável total.

Principais mudanças no programa

Principais mudanças no programa		Faixa de renda		Taxas de juros (sem depósito do FGTS)		Taxas de juros (com depósito do FGTS)	
Faixa	Faixa de renda dez/23	Faixa de renda abr/25	S, SE, CO	N, NE	S, SE, CO	N, NE	
Faixa 1	Até R\$2.000	Até R\$2.160	4,75%	4,50%	4,25%	4,00%	
	Até R\$2.640	Até R\$2.850	5,00%	4,75%	4,50%	4,25%	
Faixa 2	Até R\$3.200	Até R\$3.500	5,50%	5,25%	5,00%	4,75%	
	Até R\$3.800	Até R\$4.000	6,00%		5,50%		
	Até R\$4.400	Até R\$4.700	7,00%		6,50%		
Faixa 3	Até R\$8.000	Até R\$8.600	8,16%		7,66%		
Faixa 4	-	Até R\$ 12.000	Não definido		Não definido		

Fonte: FGTS

Aumento do teto de preços no programa

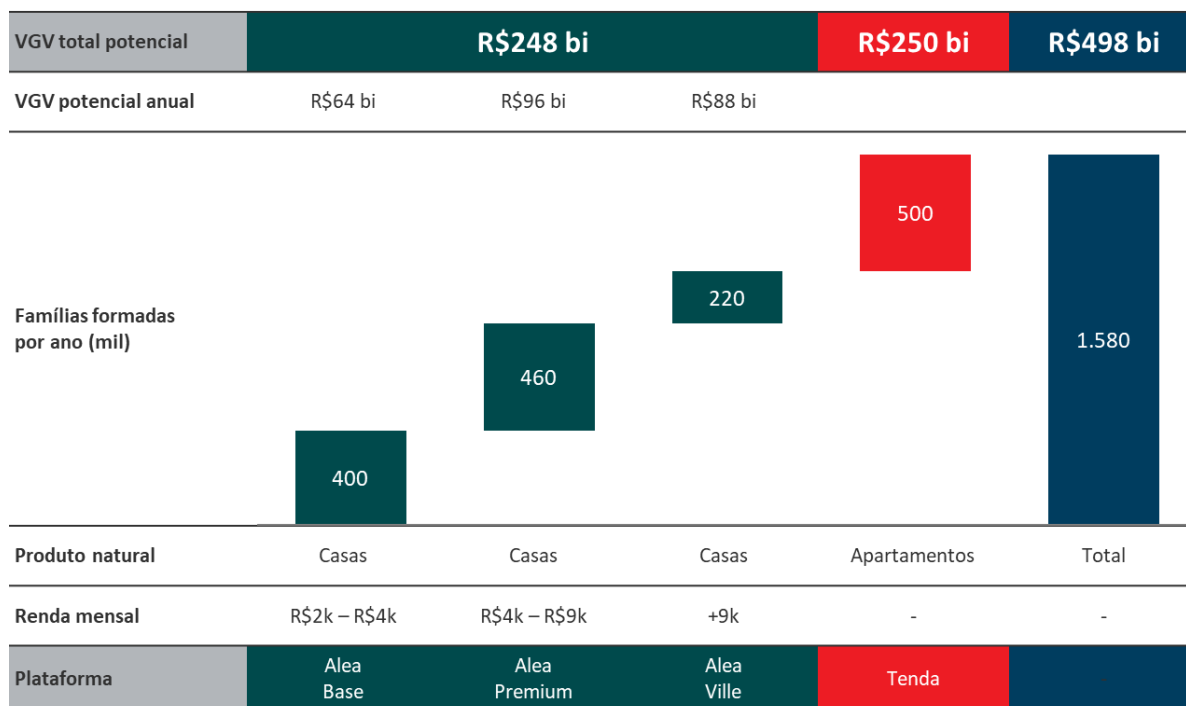
		Faixa populacional das cidades			
		> 750 mil	350 mil – 750 mil	100 mil – 300 mil	< 100 mil
Grupo 1 e 2	Grandes regiões metropolitanas	264	250	230	230
	Regiões metropolitanas	255	245	225	225
	Capitais	250	245	220	220
	Outras cidades	-	220	210	210
Grupo 3		350	350	350	350

Fonte: FGTS

iii) Mercado habitacional no Brasil

A Tenda possui atuação no segmento residencial de casas por meio da Alea, plataforma de unidades habitacionais produzidas em ambiente fabril à base de painéis de *wood-frame*. O foco da Alea está em famílias com renda mensal inferior a R\$3.400 e que se encontram predominantemente em cidades médias e pequenas. De acordo com o Pnad, 72% da formação de famílias com renda abaixo de R\$3.400 no Brasil em 2020 ocorreu em cidades médias e pequenas, enquanto as 28% remanescentes foram formadas em regiões metropolitanas.

De acordo com estudo realizado pela Tenda, o mercado de atuação da Alea representa um VGV potencial anual de quase R\$250 bilhões de reais, considerando a formação de 1.080 mil famílias por ano com renda mensal de até R\$9.000.



Fonte: Companhia

(d) Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, durante os meses de janeiro, fevereiro, julho e dezembro há uma desaceleração do mercado. Tais meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento na aquisição de unidades.

(e) Principais insumos e matérias primas, informando:

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

A Companhia busca manter relacionamentos de longo prazo com seus fornecedores, que são periodicamente avaliados. Na identificação de quaisquer problemas se trabalha em conjunto na tentativa de resolvê-los e, na eventual necessidade de substituí-los.

A Companhia trabalha com programações antecipadas que, de forma conjunta com os fornecedores, possibilita um planejamento inteligente da produção, a fim de atender a demanda especificada. Este modelo, auxilia na antecipação de eventuais desvios ou atrasos, e propicia melhores relacionamentos com os fornecedores.

Não há controle ou regulamentação governamental nas relações mantidas pela Companhia com fornecedores.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Um dos pilares do novo modelo de negócio da Companhia é executar obras exclusivamente através da tecnologia de formas de alumínio.

O modelo sequencial das obras da Companhia e a alta reutilização e aproveitamento das formas nos direcionou a trabalhar com um fornecedor específico para este insumo, que produz as formas fora do Brasil. Problemas com este fornecedor podem impactar negativamente o cronograma de algumas obras da Companhia.

Como parte de seu constante desenvolvimento tecnológico, a Companhia está trabalhando, de forma restrita, com um novo fornecedor de forma, buscando assim mitigar os riscos de dependência e melhorar a produtividade da sua operação.

Para mais informações vide o fator de risco *"A Companhia investe continuamente na implementação de novas tecnologias e métodos construtivos, o que pode trazer riscos associados ao tempo e custo de execução das obras, assistência técnica e manutenção"* presente no item 4.1 deste Formulário de Referência.

Não obstante a situação referente ao fornecimento da tecnologia de forma de alumínio, não há dependência ou vulnerabilidade em relação a qualquer outro fornecedor. Em geral, os fornecedores são selecionados com base em propostas gerais, com o objetivo de identificar aquele que ofereça um insumo de qualidade nas melhores condições. Todo fornecedor deve atender à qualidade mínima necessária para cada empreendimento. Existe um controle do número de obras atendidas pelos fornecedores e sua capacidade de demanda.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

A Companhia está sujeita a variabilidade de preços dos seus insumos de acordo com as condições normais de mercado. A Fundação Getúlio Vargas (FGV), acompanha e divulga a variação de preços de uma cesta de insumos da construção mensalmente, o INCC-DI. A Companhia trabalha constantemente no desenvolvimento de novas técnicas de construção, na utilização de insumos alternativos, no emprego de mão de obra capacitada, investe no aprimoramento do processo construtivo e na programação de suas compras como forma de reduzir sua exposição a variabilidade de preços.

1.5 – Clientes relevantes: identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando:

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

1.6 – Regulação estatal: descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

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

A atividade de promoção e incorporação de empreendimentos imobiliários demanda a obtenção de uma série de licenças governamentais para o seu exercício, sendo que as principais estão listadas abaixo. A Companhia e suas controladas, ao longo do curso de seus negócios, vêm mantendo uma relação bastante próxima com os órgãos responsáveis por autorizações governamentais em geral, de forma a adaptar seus negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho de seu plano de negócios.

Regulamentação da atividade imobiliária

As atuais regulamentações imobiliárias aplicáveis às atividades desenvolvidas pela Companhia são aquelas que versam sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições, planejamento urbano e questões ambientais. A Lei Federal nº 4.591/64 ("Lei de Incorporação") dispõe sobre os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil (Lei nº 10.406/02), por sua vez, é a Lei responsável por reger os negócios jurídicos de compra e venda, os contratos de construção por empreitada, a aquisição da propriedade imóvel, os condomínios edilícios, dentre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário.

O art.108 do Código Civil determina que, à exceção dos casos previstos em lei, como por exemplo as operações envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o SFH, regulamentadas pela Lei nº 4380/64, a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, devem observar os requisitos essenciais de validade, notadamente a necessidade de celebração e registro da escritura pública no cartório de registro de imóveis competente.

O Código de Defesa do Consumidor também é comumente aplicável para regular alguns modelos de negociações de compra e venda de unidades imobiliárias constituídas por incorporações imobiliárias, como é o caso da atividade desenvolvida pela Companhia.

Além das legislações federais, as legislações e regulamentos municipais e estaduais devem sempre ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, os planos diretores, as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, os códigos de obras e as leis de proteção ambiental, principalmente porque a inobservância a tais legislações e regulamentos pode resultar na aplicação de penalidades à Companhia, assim como podem inviabilizar o desenvolvimento do projeto pretendido.

A política de desenvolvimento urbano, que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes, é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

Os municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor aprovado

pela Câmara Municipal para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município. Para que as cidades acompanhem a evolução da sociedade, a lei que instituir o plano diretor dos municípios deve ser revista a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano, principalmente porque é o plano diretor que delimita as áreas e as finalidades das futuras incorporações, assim como institui algumas regras que devem ser seguidas, como o gabarito de altura máxima, por exemplo.

Em relação as demonstrações financeiras consolidadas, as mesmas são preparadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

Incorporação Imobiliária

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

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei de Incorporação. As principais obrigações do incorporador incluem: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) captar os recursos necessários para a construção e implementação do empreendimento; (iii) obter o registro da incorporação imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei de Incorporação; (iv) comercializar, ou fazer a gestão da venda das futuras unidades somente após o efetivo registro do memorial de incorporação; (v) indicar prazo de carência para efetivação da incorporação, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento; (vi) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro da incorporação; (vii) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (viii) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a escritura de venda final; e (ix) fornecer as plantas de construção e demais documentos necessários para comprovar a regular conclusão da edificação, assim como a especificação e convenção de condomínio ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção de um empreendimento pode ser contratada e paga pelo incorporador diretamente (inclusive com a obtenção de financiamento bancário à produção) ou pelos proprietários finais das unidades. A legislação brasileira estabelece dois sistemas de construção em uma incorporação: construção sob regime de empreitada e construção por administração. A construção por empreitada pode ser realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço reajustável de acordo com índices determinados pelas partes contratantes. Na construção por administração estima-se um preço no início da construção, mas o preço final é determinado posteriormente. Os compradores das unidades em construção pagam os custos totais do empreendimento por meio de pagamentos mensais dos custos incorridos pelo incorporador ou pelo empreiteiro.

Sistema Financeiro Imobiliário

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

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

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

A Lei 9.514/97 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida ("MCMV"), instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, conforme alterada, tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, à requalificação de imóveis urbanos e à produção ou reforma de habitações rurais.

Em 14 de fevereiro de 2023, mediante a edição da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, o MCMV foi retomado com alterações importantes.

O MCMV passa a atender famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

Em 22 de abril de 2025, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, o programa MCMV foi atualizado com mudanças relevantes.

O MCMV passa a atender famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 12.000,00 (doze mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Para as famílias residentes em áreas urbanas, é possível obter financiamento imobiliário para adquirir casas ou apartamentos. Existem, neste momento, três faixas de renda contempladas, de acordo com a renda familiar, quais sejam:

- Faixa 1 – Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais);
- Faixa 2 – Famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 2.850,01 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais e um centavo) até R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais); e
- Faixa 3 – Famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 4.700,01 (quatro mil e setecentos reais e um centavo) até R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais).

A atualização dos valores de renda bruta familiar deverá ser realizada anualmente, mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

O valor máximo dos imóveis para as Faixas 1 e 2 fica entre R\$ 190 mil e R\$ 264 mil, dependendo da região do país. Para a Faixa 3, o valor aumentou para imóveis de até R\$ 350 mil e Faixa 4 em R\$ 500 mil em todo o Brasil.

A nova Lei determina que, para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

O financiamento pode ser contratado diretamente na Caixa ou no Banco do Brasil, embora a Caixa seja responsável pela maior parte dos financiamentos. Neste sentido, as instituições financeiras farão uma análise de crédito para determinar o valor do subsídio a que a família tem direito e qual taxa de juros será cobrada.

Conselhos Profissionais

A Lei Federal nº 6.839, de 30 de outubro de 1980, estabelece que o desempenho de determinadas atividades exige o registro de pessoa jurídica no Conselho Profissional competente e a assunção da responsabilidade técnica por tais atividades por um profissional legalmente habilitado, por meio da emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica ("ART"). Cada Conselho Profissional possui regras

distintas acerca de prazos e procedimentos para a obtenção e renovação dos registros de pessoas jurídicas e de seus responsáveis técnicos.

Tendo em vista o art. 59, *caput*, da Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e considerando que a Companhia tem entre seu rol de atividades básicas a de obras de engenharia civil, faz-se necessário seu registro de pessoa jurídica junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ("**CREA**") do Estado em que atue. Neste sentido, o art. 8 do Decreto-Lei nº 8.620, de 10 de janeiro de 1946, também dispõe que os profissionais que realizam atividades de engenharia deverão estar registrados no CREA. Tais profissionais, quando estiverem na condição de responsável técnico pela obra, deverão emitir ART, nos termos do art. 1º, da Lei Federal nº 6.839, de 30 de outubro de 1980.

Eventual descumprimento da legislação e regulamentação relativa ao CREA poderá sujeitar o infrator às seguintes penalidades, mediante a instauração de processo administrativo que garanta o contraditório e ampla defesa: (i) advertência; (ii) multa; (iii) suspensão; e (iv) cassação do exercício profissional.

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

Questões sociais

Embora a regulação específica sobre direitos humanos e empresas no Brasil não possua caráter vinculante, há uma tendência cada vez mais forte de proliferação de novos instrumentos normativos para prever obrigações a serem cumpridas por empresas no que tange à incorporação do respeito aos direitos humanos em toda a estratégia de negócios.

O Decreto nº 9.571/2018, inspirado pelos Princípios Orientadores sobre Empresas e Direitos Humanos da ONU, estabelece as Diretrizes Nacionais sobre Empresas e Direitos Humanos para médias e grandes empresas, incluídas as empresas multinacionais com atividades no Brasil. Apesar de serem voluntariamente implementadas, as diretrizes incluem a previsão da responsabilidade das empresas de respeitar os direitos humanos de sua força de trabalho, seus clientes e das comunidades, bem como o dever de monitorar o respeito aos direitos humanos na sua cadeia produtiva, divulgar internamente os instrumentos internacionais de responsabilidade social e direitos humanos, implementar atividades educativas em direitos humanos para seus colaboradores, elaborar e divulgar código de conduta, dentre outros.

Por sua vez, a Resolução do Conselho Nacional de Direitos Humanos nº 5/2020 oferece subsídios para a postura a ser assumida pelas empresas com relação ao tratamento dos direitos humanos, indicando que as empresas são responsáveis pelas violações de direitos humanos causadas direta ou indiretamente por suas atividades, o que se estende por toda sua cadeia de produção.

Nesse sentido, a Companhia possui Código de Ética (disponível no link <https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas--diretrizes>) que formaliza o compromisso com uma atuação responsável, ética, transparente e de respeito mútuo entre seus profissionais.

Questões ambientais

Responsabilidade ambiental

A Constituição Federal Brasileira prevê que "*as atividades nocivas ao meio ambiente deverão sujeitar os*

infratores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, às sanções criminais e administrativas, independente da obrigação de reparar os danos causados". Portanto, a Constituição Federal Brasileira prevê a responsabilidade ambiental em três esferas, distintas e independentes, quais sejam: i. civil; ii. administrativa; e iii. criminal. Assim, a não responsabilização do agente poluidor em uma das esferas não o isenta de responsabilidade nas demais. Por exemplo, o pagamento de uma multa administrativa não oferece isenção da obrigação de reparar ou indenizar por danos que possam ser causados por conduta nociva ou por omissão, tampouco oferece isenção de possível responsabilização criminal motivadas pelo mesmo evento.

A responsabilidade civil ambiental está prevista na Lei Federal nº 6.938/1981, que instituiu a Política Nacional do Meio Ambiente ("PNMA"). O artigo 14, §1º da PNMA prevê a responsabilidade civil objetiva em matéria ambiental – aquela que independe da existência de culpa *lato sensu*, isto é, dolo ou culpa (imprudência, imperícia ou negligência) – bastando a comprovação do dano e do nexo de causalidade entre a degradação ambiental e a conduta do agente poluidor, para que seja estabelecida a responsabilidade de reparação do dano.

A responsabilidade civil ambiental no Brasil é considerada pela jurisprudência como "*propter rem*", ou seja, a responsabilidade é vinculada ao imóvel. Portanto, qualquer pessoa que adquira um terreno ambientalmente degradado sucederá a responsabilidade de recuperação do meio ambiente e reparação de possíveis danos à terceiros.

Cada uma das partes envolvidas poderá ser responsabilizada pelo valor total dos danos, sendo que a legislação ambiental brasileira determina que a personalidade jurídica pode ser desconsiderada sempre que a referida personalidade seja considerada um obstáculo na recuperação dos danos ambientais. Consequentemente, a pessoa jurídica controladora pode ser responsabilizada, apesar da condição jurídica de responsabilidade limitada.

Na esfera administrativa, a Lei de Crimes Ambientais, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, estabelece que todas as ações ou omissões que violem as regras legais de uso, gozo, proteção e recuperação do meio ambiente serão consideradas infrações administrativas. Assim, para imputação da responsabilidade administrativa ambiental é necessária a conjugação de três fatores importantes: (i) a configuração fática e jurídica de conduta contrária a um dispositivo legal; (ii) a ação ou a omissão que viole as regras jurídicas de proteção ao meio ambiente; e (iii) o nexo causal direto entre a pessoa autuada e a conduta infracional tipificada. A configuração de responsabilidade administrativa depende, desse modo, da verificação de conduta ilícita por parte do infrator, com demonstração de seu elemento subjetivo e com demonstração do nexo causal entre a conduta e o dano.

As sanções administrativas são impostas pelas autoridades ambientais competentes, de acordo com a legislação municipal e estadual aplicáveis ao caso, bem como com base no Decreto Federal 6.514/2008, que "dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente". As referidas sanções poderão incluir, dentre outras penalidades: (1) multas ajustadas de acordo com a gravidade dos fatos, capacidade econômica e histórico do infrator, com a possibilidade de as referidas multas dobrarem ou triplicarem, no caso de violações recorrentes; (2) embargo, suspensão ou demolição de obras; e (3) perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais.

A responsabilidade criminal ambiental, por sua vez, é subjetiva e decorre diretamente da conduta ilegal do agente, com os crimes sendo, necessariamente, especificados na legislação. A legislação brasileira permite que a responsabilidade criminal seja atribuída às pessoas físicas e jurídicas. Quando a responsabilidade é atribuída à pessoa jurídica, as pessoas físicas que tomaram a decisão que resultou

na conduta criminal (tais como, conselheiros, diretores, administradores, membros de entidades técnicas, gerentes, agentes ou representantes) também poderão ser penalizadas, até a extensão de sua culpa.

Por fim, destaca-se que a responsabilização na esfera criminal pode ensejar sanções de restrição de direitos, incluindo (1) interrupção parcial ou total das atividades; (2) paralisação temporária do estabelecimento, obra ou atividade; e (3) proibição de contratação com autoridades governamentais e obtenção de subsídios, incentivos e doações governamentais.

Licenças e autorizações ambientais

A legislação ambiental brasileira determina que a instalação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem impacto relevante ao meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente. O Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA é o órgão responsável por outorgar as referidas licenças para projetos com impacto regional ou nacional sobre o meio ambiente. Em outros casos, os órgãos municipais ou estaduais são responsáveis por outorgarem as referidas licenças ambientais, dependendo da extensão dos impactos ambientais causados por determinados projetos.

O processo de licenciamento ambiental consiste, na maioria dos casos, em três fases: (i) a licença prévia, emitida na fase preliminar de planejamento do empreendimento, aprova sua localização e sua concepção, bem como estabelece as condições e as exigências técnicas a serem observadas em outros estágios do empreendimento; (ii) a licença de instalação, autoriza a construção do empreendimento e (iii) a licença de operação, autoriza o início da operação e desenvolvimento das atividades instaladas. A renovação de qualquer licença ambiental deve ser solicitada no mínimo 120 dias antes do seu prazo de validade, de modo que permaneça válida até a decisão definitiva da autoridade ambiental sobre a renovação. Com isso, o empreendedor está autorizado a continuar operando suas atividades mesmo durante o período de renovação da respectiva licença ambiental.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de recursos a serem fixados pelo órgão ambiental licenciador, de acordo com o grau de impacto ambiental causado pelo empreendimento para a implantação e/ou manutenção de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral (por exemplo parques nacionais, reservas biológicas, etc.).

A ausência de licença ambiental para um projeto em que a legislação ambiental a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos ao meio ambiente, é considerada infração ambiental, sujeitando o infrator a penalidades administrativas, que podem variar de multa até a suspensão de atividades ou interdição definitiva da construção do empreendimento, sem prejuízo da responsabilização na esfera criminal e da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos ambientais causados.

Na esfera administrativa, a legislação vigente autoriza a aplicação de multas que variam de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00, entre outras penalidades como advertência, embargo, suspensão total ou parcial das

atividades e demolição. Tais sanções também são aplicáveis caso o empreendedor não cumpra as condicionantes técnicas estabelecidas na respectiva licença ambiental.

Outras autorizações ambientais

Implantação de empreendimentos imobiliários normalmente exige a execução de terraplanagens, a destinação final de resíduos assim como, em muitos casos, a supressão de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condição para emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão estabelecer exigências técnicas e medidas compensatórias, tais como o plantio de árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. A execução dessas atividades sem a autorização necessária caracteriza infração administrativa e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, sem prejuízo da responsabilização pela recuperação do dano ambiental causado na esfera civil.

Além disso, a legislação brasileira exige proteções especiais para determinados tipos específicos de flora e áreas com objetivo ecológico especial, impondo exigências legais adicionais para a remoção ou manejo da referida vegetação.

A intervenção em áreas especialmente protegidas, como Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente ("APPs"), territórios indígenas e quilombolas, patrimônio histórico e cultural está sujeita à anuência prévia dos órgãos gestores.

A supressão e intervenção em APP, por exemplo é restrita às hipóteses de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, a qual dependerá da prévia autorização do órgão ambiental competente.

O desenvolvimento de projetos que exigem a captação de água (i.e. por meio de cursos de água ou água subterrânea), bem como o lançamento de efluentes em cursos de água estão sujeitos às outorgas específicas de uso da água, a serem emitidas pelas autoridades competentes. Outorgas de Uso da Água estão sujeitas à determinadas condições e exigências técnicas, inclusive exigências de capacidade máxima de vazão e normas de tratamento de efluentes.

A ausência das necessárias autorizações e/ou anuências, o descumprimento de suas condicionantes ou, de forma genérica, a condução de atividades em desacordo com as normas e regulamentos ambientais aplicáveis, configura infração administrativa, sujeitando o infrator a penalidades como multas e interdição da atividade de construção do empreendimento, sem prejuízo da responsabilização na esfera criminal e da obrigação de reparar e/ou indenizar eventuais danos ambientais causados

Resíduos Sólidos

A legislação brasileira conta com diversas normas e procedimentos relativos à gestão de resíduos sólidos. Todo o resíduo gerado deve ser devidamente armazenado, acondicionado, transportado, tratado e descartado a fim de evitar a ocorrência de danos ambientais e, consequentemente, responsabilização ambiental.

A "Política Nacional de Resíduos Sólidos" (Lei Federal nº. 12.305/2010) e a Resolução CONAMA nº 307/2002 – alterada pelas Resoluções nº. 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015 – regulam, na esfera

federal, o manuseio, gerenciamento e diretrizes relativas à gestão integrada dos resíduos sólidos gerados pelo setor da construção civil. Dentre as diversas obrigações trazidas por referidos regulamentos, destaca-se a obrigação das empresas, incluindo empresas de construção civil, a apresentar e possuir um plano de gerenciamento de resíduos sólidos ("PGRS") e construção civil ("PGRCC") aprovado pelo órgão ambiental competente. As condições e obrigações estabelecidas em referidos planos devem ser estritamente cumpridos, visto que a gestão irregular de resíduos sólidos poderá ensejar danos ambientais, tendo como consequência a responsabilização na esfera civil (obrigação de reparar/indenizar em caso de dano ambiental), administrativa (por exemplo, multas de até R\$ 50.000.000,00, embargo das atividades, etc.) e, de acordo com circunstâncias específicas, responsabilidade criminal.

A legislação brasileira também estabelece que a contratação de terceiros para o gerenciamento dos resíduos sólidos, enseja na responsabilização solidária entre tais terceiros e contratantes. A atividade de tratamento de resíduos, entre outras, está sujeita a processo de licenciamento ambiental e os terceiros contratados, para a sua execução devem demonstrar a sua regularidade.

Áreas contaminadas

A existência de contaminação do solo e/ou lençol freático representa passivo ambiental que pode resultar em sanções civis, administrativas e criminais ao poluidor, operador e/ou adquirente do imóvel afetado, caso as medidas remediadoras não sejam adotadas de forma adequada.

Na esfera federal, a principal norma utilizada para o gerenciamento de áreas contaminadas é a Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente ("CONAMA") nº 420/2009. Importante destacar que antes de 2009 não havia nenhuma lei federal específica para regulamentar os procedimentos de gestão de áreas contaminadas. Contudo, a legislação em vigor não delineou especificamente os procedimentos legais e adequados para o gerenciamento de áreas contaminadas. Assim, cabe aos Estados formularem suas legislações e regulamentações sobre o gerenciamento de áreas contaminadas.

A Secretaria de Estado do Meio Ambiente de São Paulo - SMA e a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB") representam os principais órgãos ambientais do Estado de São Paulo e vêm adotando procedimentos relativos à gestão de áreas contaminadas, inclusive com a criação de normas ambientais para preservar a qualidade do solo e das águas subterrâneas, bem como procedimentos a serem cumpridos caso a contaminação seja confirmada, após a devida investigação. As normas estabelecidas pela CETESB são utilizadas como referência pela maioria dos estados brasileiros que não possuem uma regulamentação específica sobre a gestão de áreas contaminadas.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelas autoridades ambientais para o gerenciamento de áreas contaminadas pode resultar em sanções criminais, bem como penalidades administrativas, sem prejuízo da reparação dos danos ambientais na esfera civil. Na esfera cível (responsabilidade objetiva, independentemente de culpa), a reparação de danos ambientais envolve responsabilidade solidária, o que significa que a identificação de contaminação exige que ações sejam implementadas pelo agente causador do dano (mesmo que não tenha a posse ou propriedade da área), pelos proprietários e possuidores do imóvel, bem como por quem se beneficie dos danos ambientais existentes.

A adoção de medidas de remediação e monitoramento pode acarretar gastos significativos e devem sempre estar alinhadas com os trâmites e procedimentos estabelecidos pelo órgão ambiental. Assim, ações que buscam a recuperação de danos ambientais não encontram limitações de valores, visto que

podem durar vários anos até que a área seja considerada reabilitada pelo órgão ambiental. Destaca-se que mesmo que uma área seja considerada reabilitada para o uso pretendido, o órgão ambiental, se entender necessário, poderá impor restrições de uso de determinadas fontes e partes do imóvel.

Nos termos da legislação aplicável, a existência de áreas contaminadas pode ensejar a aplicação de penalidades administrativas, incluindo advertências, multas de até R\$ 50.000.000,00, penhora, suspensão de financiamentos e benefícios fiscais concedidos por instituições oficiais de crédito, entre outras. Além disso, sanções penais podem ser impostas ao causador do dano, seja pessoa física ou jurídica.

Por fim, destaca-se que caso áreas contaminadas sejam identificadas no desenvolvimento dos projetos imobiliários, a notificação para as autoridades ambientais é obrigatória e, se necessário, o cadastro dessas áreas na matrícula do imóvel.

Práticas Ambientais

A Companhia está sujeita a leis e regulamentos municipais, estaduais e federais relativos à proteção do meio ambiente (conforme relacionados acima).

Antes da aquisição de qualquer imóvel, a Companhia busca avaliar todos os aspectos ambientais relevantes, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, outros tipos de vegetação e eventuais áreas de preservação permanente. Todos os custos relativos ao cumprimento da regulamentação ambiental à qual a Companhia está sujeita são considerados nos estudos de viabilidade de seus empreendimentos, não sendo materiais perante o valor total das vendas de tais empreendimentos.

Para informações sobre eventuais descumprimentos de obrigações ambientais pela Companhia, vide item 4.4 deste Formulário de Referência.

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

Marcas

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia é titular de 16 marcas registradas junto ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI") no segmento de mercado em que a Companhia atua.

A Companhia possui duas marcas fundamentais para o desenvolvimento dos seus produtos: (i) a marca "Tenda" de titularidade da Companhia; e (ii) a marca "Alea" de titularidade da Alea S.A. (nova denominação social da MBTM Engenharia S.A., CNPJ nº 34.193.637/0001-63), da qual a Companhia é acionista. A eventual perda destas marcas pode causar impacto relevante nas atividades da Companhia.

A Companhia não depende de patentes, licenças, franquias, concessões e contratos de *royalties*.

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

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

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, não foram realizadas contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos.

(ii) Em favor de partidos políticos

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, não foram realizadas contribuições financeiras em favor de partidos políticos.

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

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, não foram realizadas contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos.

1.7 – Países de atuação: em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:

(a) Receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

As receitas da Companhia, conforme apresentadas no item 1.3 deste Formulário de Referência, são oriundas de vendas a clientes em território nacional.

(b) Receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Não aplicável, pois conforme mencionado anteriormente, as atividades da Companhia estão restritas ao território nacional.

1.8 – Países estrangeiros: em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor

Não aplicável, uma vez que as atividades da Companhia de incorporação e construção estão restritas ao território nacional.

1.9 – ASG: em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

(a) Se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia ainda não divulga relatórios compilando informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG).

A Administração, por sua vez, já está estudando ativamente os conceitos relacionados à elaboração e divulgação dessas informações em relatório.

(b) Metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações AGS.

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

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações AGS.

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

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações AGS.

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

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações AGS.

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

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações AGS.

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

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações AGS.

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

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações ASG.

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

(i) A não divulgação de informações ASG

Apesar de não ser divulgados relatórios contendo informações sociais e ambientais, as informações de ASG da companhia são divulgadas trimestralmente nos *press releases* de resultado.

Ainda, a Companhia ressalta que compreende a relevância da temática e está estudando a melhor forma de estruturação e adoção de relatório para a divulgação de informações ASG.

(ii) A não adoção de matriz de materialidade

A Companhia ainda não possui uma matriz de materialidade. Apesar de ainda não ter um projeto estruturado em relação ao tema, o tema já começou a ser tratado internamente de forma a ter uma adoção da matriz para os próximos anos.

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

A Companhia ainda não adota indicadores-chave de desempenho ASG. Apesar de ainda não ter um projeto estruturado em relação ao tema, o tema já começou a ser tratado internamente de forma a ter uma adoção da matriz para os próximos anos.

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

Como a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações sociais e ambientais, e as informações divulgadas nos Press Releases de resultados trimestrais são referentes a ações realizadas na Companhia, não há conteúdo para ser revisado pela auditoria em relação ao tema ASG.

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

A Companhia não realiza divulgação de relatórios específicos sobre ASG. A Companhia vive hoje um momento de transição no que diz respeito à sua performance ambiental. Até o momento, a atuação teve como foco no atendimento dos requisitos legais e conformidade aos rígidos padrões regulatórios para o setor, obtendo licenças de diversas autoridades governamentais para continuar desenvolvendo as atividades. Iniciou-se em 2023 uma fase de estruturação e aprofundamento na temática ASG, buscando um olhar proativo para maximizar os impactos positivos no negócio, e estratégias visando reduções de custos. Com a finalização destes estudos, vai-se trabalhar os temas abordados nas ODS, de acordo com os impactos relativos ao setor da construção.

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

Nesse momento, a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações sociais e ambientais. Em contrapartida, o setor responsável participa de comitê regulatório para implementação de ferramenta gratuita para medições futuras de gases do efeito estufa de acordo com o GHG protocol.

1.10 – Economia mista: indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:

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

1.11 – Operação não usual nos negócios: indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Em dezembro de 2024, a Alea S.A., controlada da Construtora Tenda S.A., firmou contrato de investimento com um fundo de investimento em participações gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda. ("GKP"), prevendo a subscrição de ações representativas de 6,97% do capital social da Alea, com possibilidade de ajuste dessa participação para entre 5,89% e 8,11%, conforme o cumprimento de metas até o final de 2026. O valor do investimento foi fixado em R\$ 80 milhões, considerando um *enterprise value* de R\$ 1,091 bilhão. O objetivo da operação é apoiar o plano de negócios da Alea nos próximos anos. O contrato também inclui acordo de acionistas com mecanismos de governança, liquidez e participação em comitês específicos, além de prever condições precedentes usuais e cronograma de integralização em duas parcelas.

1.12 – Operações relevantes: indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

- **Aumento de capital**

Não houve operações de aumento de capital envolvendo o emissor no último exercício social.

- **Operações Societárias**

Não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, envolvendo o emissor no último exercício social.

1.13 – Acordo de acionistas: indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas

Não houve celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas envolvendo o emissor nos últimos três exercícios sociais.

1.14 – Condução dos negócios: indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia, nos últimos três exercícios sociais.

1.15 – Contratos não usuais: identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Em dezembro de 2024, a Alea S.A., controlada da Construtora Tenda S.A., firmou contrato de investimento com um fundo de investimento em participações gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda. ("GKP"), prevendo a subscrição de ações representativas de 6,97% do capital social da Alea, com possibilidade de ajuste dessa participação para entre 5,89% e 8,11%, conforme o cumprimento de metas até o final de 2026. O valor do investimento foi fixado em R\$ 80 milhões, considerando um *enterprise value* de R\$ 1,091 bilhão. O objetivo da operação é apoiar o plano de negócios da Alea nos próximos anos. O contrato também inclui acordo de acionistas com mecanismos de governança, liquidez e participação em comitês específicos, além de prever condições precedentes usuais e cronograma de integralização em duas parcelas.

1.16 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Programa Embaixadores Tenda:

Programa anual de gente e gestão com objetivo de alavancar a marca empregadora da Companhia. São escolhidas pessoas de diversas regionais, cargos e diretorias, para serem porta-vozes da Companhia no LinkedIn. As pessoas são treinadas em rede social, cultura Tenda e passam a produzir conteúdo frequentemente, fazendo a marca se espalhar na rede, gerando mais *awareness* e, eventualmente, mais contato com fornecedores e negócios.

Associação com o Fórum de Empresas e Direitos LGBTI+:

Desde abril de 2022 somos associados ao Fórum Empresarial pelos Direitos LGBTI+, onde firmamos 10 compromissos da Companhia em relação ao público LGBTI+. O fórum tem como objetivos: (i) aprimorar práticas de gestão empresarial e gerar efetiva adição de valor para nossas marcas e para a sociedade; (ii) combater a LGBTI+ fobia e seus efeitos prejudiciais às pessoas, aos negócios e à sociedade; e (iii) atuar de forma conjunta, articulados no fórum, para impactar positivamente o ambiente empresarial e a sociedade. A Companhia, participa mensalmente das reuniões sobre legislações e boas práticas acerca das temáticas LGBTI+.

Associação com o Movimento Mulher 360

Desde fevereiro de 2022 fazemos parte do Movimento Mulher 360, associação empresarial que tem como objetivo empoderar economicamente a mulher brasileira. A associação da Companhia ao Movimento Mulher 360 reafirma seu compromisso com a equidade de gênero e o desenvolvimento econômico feminino na área da construção civil. A Companhia participa de reuniões mensais que fomentam assuntos como a contratação, a promoção, o desenvolvimento e o aumento da representatividade de mulheres na liderança e construção de uma cultura inclusiva.

Associação com a Coalizão Empresarial pela Equidade de Gênero e Raça

Desde março de 2022 fazemos parte da Coalizão Empresarial pela Equidade de Gênero e Raça, associação empresarial vinculada ao Instituto Ethos, que tem como objetivo contribuir com a reversão do cenário de desigualdade racial, ensejando um desenvolvimento econômico com desenvolvimento social para os quais a promoção da diversidade e da equidade são passos decisivos. A Companhia está exposta a troca de experiências, debate e estímulo a implementação e aprimoramento de políticas de inclusão nas organizações.

Fórum de Empresas com Refugiados

Desde novembro de 2022 fazemos parte do Fórum de Empresas com Refugiados, iniciativa do ACNUR (agência da ONU para refugiados), que tem como objetivo apoiar a inclusão de pessoas refugiadas no mercado de trabalho. Destaca-se que a Companhia possui o Programa de Refugiados que visa a empregabilidade de pessoas em condição de imigração e refúgio. Ativo desde março de 2021, o programa já tem atuação em todas as regionais com obras em andamento e conta com mais de 370 profissionais de diversas nacionalidades.

Trabalhamos em parceria com ONGs que atuam com a causa do imigrante e refugiado, estabelecendo

banco de currículos e posteriormente vagas de emprego e acompanhamento com assistente social.

No final de 2023, ingressamos com um compromisso junto ao Fórum Global sobre Refugiados de ter 200 refugiados contratados em nossos canteiros até final de 2025. A meta foi atingida com 1 ano de antecedência.

Guia da Diversidade:

Documento produzido pela área de Diversidade da Tenda, em parceria com os Grupos de Afinidade "Tenda Delas", "Afrotenda" e "LGBTI+", que atuam com mulheres, pessoas negras e comunidade LGBTI+, respectivamente.

Este documento contextualiza a diversidade, a inclusão, o nosso compromisso como empresa, a nossa governança, as boas práticas, canais de compliance e os grupos empresariais nos quais estamos associados.

Grupos de Afinidade

Em nossa estrutura do trabalho de Diversidade, temos 3 Grupos de Afinidade, sendo: (a) Tenda Delas - foco em gênero; (b) Afrotenda - foco em raça, e; (c) LGBTI+ - foco na comunidade LGBTI+.

Os grupos são compostos por colaboradores voluntários que se reúnem mensalmente para abordar e debater os temas relacionados aos seus grupos sociais.

Programa Elas na Obra

Programa da Tenda que visa a inserção de mulheres na construção civil, especificamente na operação do canteiro de obras - local historicamente preenchido por homens.

Ativo desde fevereiro de 2021, o programa funciona nas obras da marca Tenda, além da fábrica Alea e do Centro de Distribuição e Transformação (CDT) em Atibaia.

Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS-Cohab)

A Lei Complementar Municipal nº 184/2017 de Campinas, SP, previa que o Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS-COHAB) seria desenvolvido e implementado pela Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB-Campinas) e poderia ter a participação de empreendedores privados, cooperativas e associações habilitadas ao Ministério das Cidades em regime de parceria com a COHAB-Campinas através da abertura de Sociedade de Propósito Específico - SPE ou outras formas associativas, societárias ou contratuais. A norma foi revogada pela Lei Complementar nº 312/2021, que manteve estrutura semelhante de projeto.

Assim, o papel da COHAB-Campinas é analisar e recomendar a aprovação dos projetos edifícios, urbanísticos e de parcelamento do solo à Secretaria Municipal de Habitação e assessorar na aprovação do empreendimento em todas as etapas junto a órgãos municipais. A primeira etapa para verificação da possibilidade da parceria é a emissão da Certidão Informativa e depois a adesão ao contrato de parceria.

Nesses termos, a Companhia firmou sete Termos de Parceria junto à COHAB-Campinas. Nos quatro contratos firmados sob o regime da Lei Complementar nº 184/2017, os objetos são a formalização do vínculo para realização de cadastramento e/ou aprovação de projeto para o desenvolvimento de empreendimento habitacional de interesse social, mediante transferência de contrapartida. Nesses contratos, a Companhia se compromete a elaborar projetos de habitação social, que, caso sejam aprovados e tenham a construção concluída, os imóveis deverão ser doados à municipalidade e este ente deverá pagar uma contrapartida financeira pelos serviços realizados. Já a COHAB se obriga a colaborar com o processo de aprovação do projeto.

Já os demais contratos, realizados sob o regime da LC nº 312/2021, têm como objeto a formalização de vínculo para prestação de assessoria no processo de cadastramento e em todos os atos necessários à aprovação do projeto EHIS-COHAB. Assim como nos contratos anteriores, a Companhia se compromete a elaborar projetos de habitação social, que, caso sejam aprovados e tenham a construção concluída, os imóveis deverão ser doados à municipalidade e deve ser paga contraprestação financeira. Já a COHAB se obriga, da mesma forma, a colaborar com o processo de aprovação do projeto. Vale pontuar que, em todos os contratos, o descumprimento de qualquer obrigação pode ensejar a rescisão contratual.

2.1 – Condições financeiras e patrimoniais gerais

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia auditadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, bem como suas respectivas notas explicativas. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações financeiras Intermediárias, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 ("Ofício Circular/SNC 02/2018") sobre diretrizes do CPC 47 (IFRS15) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/SNC 02/2018 sobre diretrizes do CPC 47 (IFRS15) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e com as IFRS, emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos pela Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas informações financeiras intermediárias e demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia. A Administração da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro. As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários ora apresentados, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas demonstrações financeiras para: (i) os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023; (ii) as mudanças nas linhas principais dessas demonstrações financeiras e informações financeiras intermediárias de período para período; e (iii) os principais fatores que explicam tais alterações.

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

Ainda, as informações neste item "2. Comentários dos Diretores", exceto quando indicado de forma diferente, são expressas em moeda corrente nacional (em milhares de Reais).

Outras Informações Financeiras

Os diretores da Companhia acreditam que as medidas não contábeis apresentadas nesta seção, especialmente no item 2.5 deste Formulário de Referência, representam informações úteis adicionais sobre o desempenho e tendências relacionadas aos resultados operacionais da Companhia e que, quando analisadas em conjunto com as medidas contábeis constantes deste Formulário de Referência, auxiliam um entendimento mais significativo sobre o desempenho operacional e resultados financeiros da Companhia.

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os diretores da Companhia revisam regularmente métricas de crescimento, liquidez e endividamento da Companhia e, com base nas informações descritas a seguir, entendem que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais suficientes para a implementação de seu plano de negócios e para atender suas necessidades de capital de curto, médio e longo prazos.

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
(+) Empréstimos e Financiamentos (Circulante e Não Circulante)	500.483	383.297
(+) Debêntures (Circulante e Não Circulante)	541.053	796.798
Dívida Bruta ⁽¹⁾	1.041.536	1.180.095
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante)	849.321	718.816
Dívida Líquida ⁽²⁾	192.215	461.279
Patrimônio Líquido	956.355	864.437
Índice de Dívida Líquida ⁽³⁾	20,10%	53,36%
Passivo Circulante (A)	1.951.017	1.544.511
Passivo Não Circulante (B)	2.441.565	2.136.197
Patrimônio Líquido ^(C)	956.355	864.437
Índice de Endividamento Total (A+B) / C ⁽⁴⁾	4,59x	4,26X

⁽¹⁾ Dívida Bruta: consiste no resultado da soma de Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante) e Debêntures (circulante e não circulante).

⁽²⁾ Dívida Líquida: consiste no resultado da soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante), deduzidos dos montantes de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽³⁾ Índice de Dívida Líquida: é o resultado da Dívida Líquida dividida pelo patrimônio líquido.

⁽⁴⁾ Índice de Endividamento Total: representado por passivo circulante acrescido de passivo não circulante dividido pelo patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2024, o índice de endividamento total foi de 4,59x. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante) era de R\$ 849.321 mil e a Dívida Líquida totalizava R\$ 192.215 mil, com um Índice de Dívida Líquida de (20,10%). A variação positiva da posição de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante) no montante R\$ 130.505 mil em relação a posição de 31 de dezembro de 2023 ocorreu principalmente por: (i) geração de caixa operacional no segmento Tenda Core, como continuidade da trajetória de recuperação de margens e maior eficiência operacional e de custos, (ii) operações de cessão de recebíveis e (iii) captações de recursos.

b. Estrutura de capital

A tabela abaixo apresenta todo o valor utilizado pela Companhia para financiar suas operações (capitalização total), segregado entre capital de terceiros (passivo circulante e não-circulante) e capital próprio (patrimônio líquido), expresso tanto em termos reais quanto em termos percentuais:

(em R\$ milhares, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Capital de Terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	4.392.582	3.680.708
Capital Próprio (patrimônio líquido)	956.355	864.437
Capitalização Total (capital de terceiros + capital próprio)	5.348.937	4.545.145
Parcela de capital de terceiros (% da Capitalização Total)	82,12%	80,98%
Parcela de capital próprio (% da Capitalização Total)	17,88%	19,02%

A administração acredita que a estrutura de capital (medida pela relação entre os passivos e patrimônio líquido da Companhia) mostrou-se equilibrada nos respectivos períodos apresentados.

Capital de Terceiros

Em 31 de dezembro de 2024, o total de passivos circulantes e não circulantes somavam R\$ 4.392.582 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2023, o total de passivos circulantes e não circulantes eram de R\$ 3.680.708 mil, representando um crescimento de R\$ 711.874 mil, refletindo o crescimento da Companhia tanto em lançamentos e vendas, quanto em aquisição de terrenos entre 2023 e 2024.

Capital Próprio

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Companhia totalizava um saldo de R\$ 956.355 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Companhia totalizava um saldo de R\$ 864.437 mil, um aumento de R\$ 91.918 mil, refletindo a melhora no lucro líquido do período, que passou de um prejuízo de R\$ 95.849 mil para um lucro líquido em 2024 de R\$ 106.413 mil.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os Diretores acreditam haver liquidez adequada para o cumprimento das obrigações contratuais assumidas, considerando o nível de endividamento da Companhia (conforme detalhado no item 2.1 (a) acima), seus ativos de maior liquidez frente a suas obrigações, refletidas ou não no balanço patrimonial.

(em R\$ milhares, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Ativo Circulante	3.198.770	2.530.998
Passivo Circulante	1.951.017	1.544.511
Índice de Liquidez Corrente ⁽¹⁾	1,64x	1,64x
Ativo Total	5.348.937	4.545.145
(-) Imobilizado	165.584	177.337
(-) Intangível	44.682	34.891
Total Passivo Circulante e Passivo Não Circulante	4.392.582	3.680.708
Índice de Liquidez Geral ⁽²⁾	1,17x	1,18X

⁽¹⁾ Índice de Liquidez Corrente é representado pelo ativo circulante dividido pelo passivo circulante.

⁽²⁾ Índice de Liquidez Geral é representado pelo total do ativo menos imobilizado e ativo intangível dividido pela soma do passivo circulante e passivo não circulante.

Ainda, caso se entenda necessário, a Companhia possui estrutura e capacidade de contrair novos empréstimos para financiar os investimentos e a sua operação.

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

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as principais fontes de financiamento para capital de giro e investimento em ativos não circulantes utilizadas pela Companhia foram a utilização de financiamentos de terceiros, incluindo as emissões de debêntures.

Os diretores da Companhia esclarecem, por fim, que estas iniciativas são recorrentes e seguem o curso normal dos negócios da Companhia dentro de uma gestão prudente do seu passivo financeiro.

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

A Companhia possui ativo relacionamento com os principais agentes financeiros nacionais e acesso ao mercado de capitais. No caso de eventuais deficiências de liquidez e alinhado com o plano estratégico e de negócios da Companhia para os próximos anos, a área financeira, sempre que necessário, acessa o mercado financeiro para analisar as melhores condições e estruturas de captação disponíveis, para fazer frente às suas necessidades de caixa. Opções sempre analisadas são, dívidas bancárias, operações estruturadas como emissões de debêntures, aumento de capital, cessão de recebíveis, etc.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

O saldo dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) da Companhia passou de R\$ 1.180.095 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 1.041.536 mil, em 31 dezembro de 2024.

(i) **Contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

A tabela abaixo resume as características dos financiamentos e empréstimos consolidados da Companhia, agrupados por modalidade, em 31 de dezembro de 2024:

Detalhamento da dívida (R\$ milhões)	Vencimento	Taxa (a.a.)	Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2024
Consolidado			
Dívida Total			1.041,54
Financiamento bancário ⁽¹⁾	Até 01/2025	CDI + 1,72%	210,6
Debêntures TEND20	Até 10/2027	CDI + 2,75%	128,7
Debêntures TEND18	Até 04/2028	IPCA + 6,86%	249,1
Debêntures TEND11	Até 11/2028	CDI + 1,50%	163,3
SFH			289,9
SFH ⁽²⁾	Até 01/2025	TR+11,76	45,7
SFH ⁽²⁾	Até 01/2026	TR+8,30	244,2

⁽¹⁾ Financiamento bancário é representado por Cédulas de Crédito Bancário – CCB.

⁽²⁾ Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é representado pelos financiamentos tomados juntos à Caixa Econômica Federal e ao Banco do Brasil com o objetivo de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas, coligadas. Estes contratos possuem garantias reais representadas pela hipoteca do terreno e pela cessão fiduciária ou penhor dos recebíveis. Os recursos são liberados mediante a comprovação de evolução física e financeira de obras, sua amortização ocorre durante o período de repasse na planta e após a entrega. Após o período de obras e caso o contrato não esteja quitado, inicia-se um cronograma de amortizações.

Apresentamos a seguir descrição dos contratos financeiros relevantes celebrados pela Companhia, vigentes em 31 de dezembro de 2024:

Financiamentos bancários

Cédula de Crédito Bancário nº 16707305

Em julho de 2024, a Companhia concluiu a operação de emissão de Cédula de Crédito Bancário, emitida pelo Banco Bradesco S.A., no montante de R\$200 milhões na data de emissão. O saldo devedor em aberto da presente dívida em 31 de dezembro de 2024 era equivalente a R\$ 210.550 mil.

Operação liquidada em 02 de janeiro de 2025.

Debêntures

8ª emissão de debêntures para colocação privada, vinculada ao CRI da 378ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("8ª Emissão")

Em abril de 2021, a Companhia realizou sua 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, sem garantia e sem preferência e que servem de lastro para a 378ª (trecentésima septuagésima oitava) série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., celebrado entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., agente fiduciário. O saldo devedor em aberto da presente dívida em 31 de dezembro de 2024 era equivalente a R\$ 249.071 mil.

10ª emissão de debêntures para distribuição pública ("10ª Emissão")

Em outubro de 2023, a Companhia realizou sua 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, em conjunto com o BANCO BRADESCO BBI S.A. O saldo devedor em aberto da presente dívida em 31 de dezembro de 2024 era equivalente a R\$ 128.732 mil.

11ª emissão de debêntures para colocação privada, vinculada ao CRI, de classe única, em série única, da 338ª emissão da Opea Securitizadora S.A. ("11ª Emissão")

Em novembro de 2024, a Companhia realizou sua 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única e que servem de lastro para a 338ª (trecentésima trigésima oitava) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A., os quais foram distribuídos pelo Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder") por meio de oferta pública de distribuição. O saldo devedor em aberto da presente dívida em 31 de dezembro de 2024 era equivalente a R\$ 163.250 mil.

Para informações adicionais sobre os valores mobiliários emitidos pela Companhia, vide item 12 deste Formulário de Referência.

No dia 02 de agosto de 2024, houve o resgate antecipado facultativo total da 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com o consequente cancelamento de tais debêntures, mediante o pagamento do valor nominal unitário, dispensada de remuneração, totalizando o valor de R\$ 141,8 milhões.

No dia 22 de novembro de 2024, houve o resgate antecipado facultativo total da 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, com o consequente cancelamento de tais debêntures, mediante o pagamento do valor nominal unitário, dispensada de remuneração, totalizando o valor de R\$ 153,9 milhões.

Contratos do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") celebrados com a Caixa Econômica Federal

Destacamos abaixo os contratos financeiros relevantes da Companhia, firmados no âmbito do SFH, todos celebrados com a Caixa Econômica Federal:

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 26 de fevereiro de 2024 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 63.184.417 ("**Contrato SFH 26/02/2024**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 09 de maio de 2024 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 64.414.144 ("**Contrato SFH 09/05/2024**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 26 de junho de 2024 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 41.880.295 ("**Contrato SFH 26/06/2024**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema

financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 11 de outubro de 2024 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 42.062.043 ("**Contrato SFH 11/10/2024**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda, celebrado em 30 de junho de 2023, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 48.151.471,26 ("**Contrato SFH 30/06/2023**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 20 de junho de 2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 50.289.546,38 ("**Contrato SFH 20/06/2023**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 31 de março de 2023, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 43.223.074,12 ("**Contrato SFH 31/03/2023**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda, celebrado em 29 de março de 2023, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 48.480.757,00 ("**Contrato SFH 29/03/2023**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Construtora Tenda S.A., celebrado em 27 de março de 2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 57.029.540,92 ("**Contrato SFH 27/03/2023**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Construtora Tenda S.A., celebrado em 15 de março de 2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 57.029.540,91 ("**Contrato SFH 15/03/2023**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Construtora Tenda S.A. figura como fiadora, celebrado em 23 de fevereiro de 2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 78.520.034,22 ("**Contrato SFH**

23/02/2023 I"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Construtora Tenda S.A, celebrado em 23 de fevereiro de 2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 65.775.664,92 ("**Contrato SFH 23/02/2023 II**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Tenda figura como fiadora, celebrado em 30 de setembro de 2022, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 39.078.846,15 ("**Contrato SFH 30/09/2022 I**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda, celebrado em 30 de setembro de 2022, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 50.515.714,60. ("**Contrato SFH 30/09/2022 II**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Construtora Tenda S.A. figura como fiadora, celebrado em 24/08/2022 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 52.938.437,65 ("**Contrato SFH 24/08/2022**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

Contrato de abertura de crédito de mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com a Caixa Econômica Federal, assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., em que a Construtora Tenda S.A. figura como fiadora, celebrado em 22/06/2022 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 41.636.452,63 ("**Contrato SFH 22/06/2022**"). A Companhia deve observar covenant, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	Em 31 de dezembro de 2024
Consolidado	
2025	472.941
2026	264.511
2027	172.678
2028 em diante	131.406
Dívida Total	1.041.537

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não existem outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas destacadas no item 2.1 (f) (i) acima.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Não existe grau de subordinação contratual entre as dívidas quirografárias da Companhia. As dívidas da Companhia que são garantidas com garantia real contam com as preferências e prerrogativas previstas em lei. Havendo um eventual concurso universal de credores, deve-se seguir os dispositivos legais, incluindo a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, e a Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alteradas de tempos em tempos.

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

A Companhia é signatária de contratos que possuem cláusulas restritivas próprias da natureza das operações, que, na hipótese de não serem atendidas, podem acarretar o vencimento antecipado das respectivas operações. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava adimplente com os covenants estabelecidos pelos contratos de empréstimo e financiamento relevantes, conforme detalhados no item 2.1 (f) (i) acima.

• **Debêntures e CRIs**

As debêntures emitidas pela Companhia ("Debêntures Tenda") possuem restrições relacionadas à observância, durante os seus respectivos períodos de vigência, de "índices de alavancagem líquida", conforme destacados na tabela abaixo:

Em 31 de dezembro de 2024							
Emissão	Data	Valor	A pagar principal	A pagar juros	Pagamento Principal	Pagamento de juros	Covenants (índice de alavancagem líquida (total da dívida financeira menos SFH)) ¹
8ª Emissão	20/04/2021	200.000	200.000	52.109	33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028	Semestral	Cálculo: (10,32) %
10ª Emissão	18/10/2023	150.000	128.571	2.985	14,29% 10/2024 14,29% 04/2025 14,29% 10/2025 14,29% 04/2026 14,29% 10/2026 14,29% 04/2027 14,29% 10/2027	Semestral	Cálculo: (100,27) %
11ª Emissão	14/11/2024	165.000	165.000	2.603	20,00% 11/2026 20,00% 05/2027 20,00% 11/2027 20,00% 05/2028 20,00% 11/2028	Semestral	Cálculo: (100,27) %
Total		515.000	493.571	57.697			

⁽¹⁾ Ex Financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional – SFH ou similares.

Em 04 de julho de 2022, foi concedido a companhia um *waiver* para o descumprimento de índice financeiro no âmbito das Debêntures Tenda, que se encerrou em 30 de junho de 2024, pelo fato da Companhia ter contabilizado por dois trimestres consecutivos o índice financeiro abaixo de 15%.

Em 25 de agosto de 2022, foi assinado o aditamento dos instrumentos particulares das Debêntures Tenda acima listadas (informações adicionais sobre as referidas emissões, vide item 12 deste Formulário de Referência). A Companhia aprovou junto aos titulares das Dívidas de Mercado (conforme definida nas respectivas assembleias gerais dos titulares das Debêntures Tenda acima indicadas) novos termos e condições que consistiam na flexibilização de determinadas obrigações e a outorga de garantias adicionais. Foi concedida à Companhia anuência (*waiver*) para o descumprimento do índice financeiro referente aos períodos findos em 30 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2024 (o qual não poderia ultrapassar 15% do valor da dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido da Companhia), desde que cumpridos novos percentuais máximos estabelecidos para cada período, conforme abaixo elencados.

- de 30 de junho de 2022 até 31 de dezembro de 2022 - menor ou igual a 80%
- de 31 de março de 2023 até 30 de junho de 2023 - menor ou igual a 85%
- em 30 de setembro de 2023 - menor ou igual a 80%
- em 31 de dezembro de 2023 - menor ou igual a 75%
- de 31 de março de 2024 até 30 de junho de 2024 - menor ou igual a 50%
- de 30 de setembro de 2024 até 31 de dezembro de 2024 - menor ou igual a 30%

Adicionalmente, conforme as aprovações tomadas pelos titulares das Debêntures Tenda, a Companhia assumiu a obrigação de:

- (i) não realizar distribuição de dividendos, pagamentos de juros sobre capital próprio ou quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto pelo pagamento de dividendo mínimo obrigatório;
- (ii) não criar quaisquer ônus ou gravames, ou celebrar qualquer contrato ou tomar qualquer outra providência que venha a onerar as ações de emissão da Alea S.A., controlada da Companhia;
- (iii) os lançamentos de projetos não poderão superar 15.000 unidades "Tenda" durante os períodos de 1º de abril de 2022 a 31 de dezembro de 2023;
- (iv) apresentar garantias, que poderão ser compostos por quotas de SPEs (com base em seu valor patrimonial) e recebíveis (com base em seu valor de face), correspondentes à percentuais do somatório do principal e juros das dívidas;
- (v) constituir garantia de conta vinculada, em adição às garantias mencionadas no item (iv), acima, a ser preenchida, a partir de outubro de 2022, com determinadas proporções de parcelas vincendas das emissões nos seis meses antecedentes à cada pagamento das emissões.

Com exceção da obrigação referente ao item (iii) acima, as obrigações são aplicáveis e as garantias vigorarão até que o Índice Financeiro seja menor ou igual a 15% por 2 trimestre consecutivos. A Companhia atende ao item (iv) apresentando recebíveis (com base em seu valor de face) correspondentes à 30% do somatório do saldo devedor, conforme requerido no âmbito dos novos termos estabelecidos.

Também foi deliberado:

- (i) o pagamento único, pela Companhia, aos titulares das 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões, de um prêmio de 1,75% ao ano, calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022 até a data de pagamento de remuneração de cada emissão imediatamente subsequente à data das assembleias;

- (ii) o aumento do *spread* da remuneração das 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões em 1,75% ao ano a partir da data de pagamento da remuneração de cada emissão imediatamente subsequente à data das assembleias;
- (iii) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 9ª Emissão, equivalente a 1,75% ao ano, calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022 até 31 de dezembro de 2024, devido nas datas de pagamento de remuneração da 9ª Emissão que ocorram neste período; e
- (iv) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 8ª Emissão (CRI), equivalente a 1,50% ao ano, calculado sobre o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, de forma *pro rata temporis*, a partir de 1º de julho de 2022, devido em cada data de pagamento de remuneração da 8ª Emissão.

- **Financiamento bancário (CCB)**

Em 17 de dezembro de 2024 a Companhia liquidou a Cédula de Crédito Bancário nº 13026960, com China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S.A., assinado pela Companhia, no valor de R\$ 80.000 mil com vencimento na mesma data. Este contrato foi aditado na data de 18 de outubro de 2022, sendo que possuía *covenant* financeiro a ser observado pela Companhia:

Período	Dívida Líquida Corporativa/Patrimônio Líquido menor ou igual a:
De junho de 2022 a dezembro de 2022	80%
De março de 2023 a junho de 2023	85%
Setembro 2023	80%
Dezembro 2023	75%
De março de 2024 a junho de 2024	50%
De setembro de 2024 a dezembro de 2024	30%

Além disso, figurava como cláusula de vencimento antecipado a impossibilidade de alterações societários que ensejassem em mudança de controle ou se qualquer pessoa (física ou jurídica) concentrasse mais e 30% (trinta por cento) do controle da Companhia, bem como quaisquer alterações ou modificações na composição do capital social que acarretassem a alteração de controle ou poder de eleger a maioria dos administradores e dirigir suas atividades sociais.

Adicionalmente, se a houver (i) decisão administrativa definitiva e irrecorrível; e/ou (ii) mesmo que temporariamente, a Companhia voltar a constar no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, parte dos contratos financeiros da Companhia vencem antecipadamente, afetando adversamente a Companhia sob o aspecto financeiro. Por fim, ensejam o vencimento antecipado as execuções de títulos contra a Companhia em valor individual ou agregado superior a R\$ 25.000.000,00, salvo se no prazo aplicável o protesto for cancelado.

- **SFH**

Contratos	Restrição
Contrato SFH 26/02/2024	A Companhia deve observar <i>covenant</i> , que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
Contrato SFH 09/05/2024	
Contrato SFH 26/06/2024	
Contrato SFH 11/10/2024	
Contrato SFH 30/06/2023	
Contrato SFH 20/06/2023	
Contrato SFH 31/03/2023	
Contrato SFH 29/03/2023	
Contrato SFH 27/03/2023	
Contrato SFH 15/03/2023	
Contrato SFH 23/02/2023 I	
Contrato SFH 23/02/2023 II	
Contrato SFH 30/09/2022 I	
Contrato SFH 30/09/2022 II	
Contrato SFH 24/08/2022	
Contrato SFH 22/06/2022	

Adicionalmente, grande parte dos contratos descritos no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional contém cláusulas que determinam vencimento antecipado automático em casos em que: (i) as licenças ambientais, trabalhistas, relativas à saúde e segurança ocupacional da Companhia, sejam revogadas, canceladas, suspensas; ou (ii) por qualquer outro ato da autoridade competente que caracterize: (a) o descumprimento da legislação aplicável ao meio ambiente; e (b) direito do trabalho, inclusive, quanto ao uso de mão de obra infantil e trabalho análogo a escravo.

Por fim, dentre os contratos financeiros da Companhia, conforme item 2.1.f.i, os que estão sujeitos a vencimento antecipado cruzado (cross-default ou cross acceleration) são apenas aqueles que se enquadram na dívida corporativa, ou seja, as debêntures, conforme detalhadas no item 12.3 deste Formulário de Referência.

Considerando que o total do endividamento da Companhia, conforme item 2.1 (f) (i) acima, 51,95% estão sujeitos a tal cláusula.

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A modalidade de financiamento à construção, contratada pela Companhia no âmbito do SFH, tem seus recursos destinados às obras dos empreendimentos a que se referem. Os recursos contratados são liberados à Companhia conforme avanço físico-financeiro das obras. Além disso, a Companhia pode fazer uso de outras fontes de financiamentos, como Cédulas de Créditos Bancários, liberados à Companhia no momento da contratação.

h. Alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				31/12/2024 X 31/12/2023
	2024	AV	2023	AV	AH
Receita Líquida	3.284.401	-	2.903.087	-	13,13%
Custos	(2.392.957)	(72,86%)	(2.294.468)	(79,04%)	4,29%
Lucro (Prejuízo) bruto	891.444	27,14%	608.619	20,96%	46,47%
Despesas com Vendas	(285.001)	(8,68%)	(237.786)	(8,19%)	19,86%
Despesas Gerais e Administrativas	(240.026)	(7,31%)	(179.461)	(6,18%)	33,75%
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	16.699	0,51%	(945)	(0,03%)	(1.867,09%)
Outras receitas (despesas), líquidas	(87.988)	(2,68%)	(117.747)	(4,06%)	(25,27%)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	295.129	8,99%	72.680	2,50%	306,07%
Resultado financeiro	(170.846)	(5,20%)	(130.751)	(4,50%)	30,67%
Receitas financeiras	65.181	1,98%	63.145	2,18%	3,22%
Despesas financeiras	(236.027)	(7,19%)	(193.896)	(6,68%)	21,73%
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	124.283	3,78%	(58.071)	(2,00%)	(314,02%)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(23.571)	(0,72%)	(44.439)	(1,53%)	(46,96%)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(28.750)	(0,88%)	(42.994)	(1,48%)	(33,13%)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	5.179	0,16%	(1.445)	(0,05%)	(458,41%)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO	100.712	3,07%	(102.510)	(3,53%)	(198,25%)

Receita líquida

A receita líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 3.284.401 mil comparativamente a R\$ 2.903.087 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R\$ 381.314 mil ou 13,1%. Esse aumento é atribuído ao aumento no número de unidades vendidas e ao aumento no preço médio por unidade.

Custos

Os custos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 2.392.957 mil comparativamente a R\$ 2.294.468 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R\$ 98.489 mil ou 4,29%. O Custo representou 72,86% e 79,04% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente, o que representa uma redução nos desvios de custo de obras em relação aos períodos analisados.

Lucro bruto

O lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 891.444 mil comparativamente a R\$ 608.619 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R\$ 282.825 mil ou 46,47%. Esse aumento é atribuído substancialmente à melhora da margem.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 285.001 mil comparativamente a R\$ 237.786 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma diminuição de R\$ 47.215 mil ou 19,86%. Despesas com vendas representou 8,68 % e 8,19% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente, mantendo-se praticamente estável entre os exercícios comparados.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 240.026 mil comparado a R\$ 179.461 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de R\$ 60.565 mil ou 33,75%. Aumento atribuído, substancialmente, a Salários e Encargos (23%), plano de opções de ações (27%) e Provisão de participação nos lucros e resultados (31%). Despesas gerais e administrativas representou 7,31% e 6,18% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos

O resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 16.699 mil comparativamente a R\$ (945) mil no mesmo período de 2023, o que representou uma variação de R\$ 17.644 mil. Este resultado é atribuído substancialmente à movimentação de resultado das empresas com participação. Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos, líquido representou 0,51% e -0,03% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Outras Receitas (despesas), líquidas

Outras Receitas (despesas), líquidas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 totalizaram R\$ 87.988 mil comparativamente a uma despesa R\$ 117.747 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma diminuição de R\$ 29.759 mil ou 25,27%. Essa variação é atribuída ao menor provisionamento de contingências judiciais no período. Outras Receitas (despesas), líquidas representou 2,68% e 4,06% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Prejuízo antes do resultado financeiro

O lucro antes do resultado financeiro no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 295.129 mil comparativamente a R\$ 72.680 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de R\$ 222.449 mil ou 306,07%. Este aumento é atribuído, principalmente, ao maior volume de vendas do exercício e estabilização e diminuição dos custos de obras no exercício, fruto das revisões de estimativas dos custos orçados. Lucro antes do resultado financeiro representou 8,99% e 2,50% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 65.181 mil comparativamente a R\$ 63.145 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de R\$ 2.036 mil ou 3,22%.

Despesas Financeiras

As despesas financeiras no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 236.027 mil comparativamente a R\$ 193.896 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de R\$ 42.131 mil ou 21,73%. Esse aumento é atribuída substancialmente novas captações de dívidas durante o exercício.

Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição social

O prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 124.283 mil comparativamente a R\$ (58.071) mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de R\$ 182.354. O lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social representou 3,78% e (2,00)% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 23.571 mil comparativamente a R\$ 44.439 mil no mesmo período de 2023, o que representou uma redução de R\$ 20.868 mil ou 46,96%. O imposto de renda e contribuição social representou 0,72% e 1,53% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Lucro (Prejuízo) líquido do exercício

O Lucro líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 100.712 mil comparativamente a um prejuízo líquido de R\$ 102.510 mil no mesmo período de 2023, o que representou um aumento de R\$ 203.222 mil ou 198,25%. O lucro/prejuízo líquido do exercício representou 3,07 % e (3,53%) da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente. Essa variação é atribuída aos fatores mencionados nas discussões acima.

FLUXO DE CAIXA

PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 COMPARADO AO PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		AH (%)
	2024	2023	31/12/2024 X 31/12/2023
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades operacionais	542.184	279.947	93,67%
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(234.236)	(67.368)	(247,70%)
Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamento	(267.317)	(244.215)	(9,46%)
(Redução) Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa	40.631	(31.636)	228,43%

Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$ 542.184 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 279.947 mil gerado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento de R\$ 262.237 mil, ou 93,67%, é justificado, principalmente, ao aumento do volume de vendas e preço por unidade vendida e auferição de lucro líquido.

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$ 234.236 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado a R\$ 67.368 mil aplicado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento de R\$ 166.868 mil, ou 247,70%, é justificado pelo maior volume de aplicações líquidas em títulos e valores mobiliários.

Caixa líquido gerado (consumido) nas atividades de financiamento

O caixa líquido consumido nas atividades de financiamento totalizou R\$ 267.317 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, comparado ao consumo de R\$ 244.215 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento de R\$ 23.102 mil, ou 9,46%, é justificada pelo maior volume de captação de recursos via empréstimos, financiamentos e debêntures e pelo impacto positivo, não recorrente, do aumento de capital no ano de 2023.

2.2 – Resultado operacional e financeiro

(a) Resultados das operações do emissor, em especial:

(em R\$ milhares)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Incorporação, venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	3.460.244	3.005.278
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(154.369)	(41.227)
Deduções da receita bruta ¹	(21.474)	(60.964)
Total receita líquida	3.284.401	2.903.087

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base de sustentação das receitas da Companhia é representada, principalmente, pelas receitas de incorporação e pelas vendas de empreendimentos imobiliários.

Para informações detalhadas sobre a variação da receita líquida da Companhia nos dois últimos exercícios sociais, vide item 2.1 (h) deste Formulário de Referência.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

A Companhia entende que os fatores que afetam materialmente os seus resultados operacionais são:

- Preço médio de venda²;
- Desvios de custos³;
- Volume de lançamentos e vendas;
- Evolução físico-financeira das obras⁴;
- Venda Carteiras pró-soluto⁵;

Vale ressaltar, que as variações dos resultados operacionais da Companhia, conforme detalhadas no item 2.1 (h) acima, foram impulsionadas por uma profunda revisão dos seus processos operacionais, visando aprimorar a eficiência e a qualidade em todas as etapas do seu negócio. Essa iniciativa, iniciada em 2013, tem resultado em uma maior produtividade, uma redução significativa de retrabalhos e desperdícios, e em um aumento da satisfação dos seus clientes. Além disso, também foi implementada uma gestão financeira rigorosa e estratégica, analisando os custos detalhadamente e identificando oportunidades de otimização de geração de caixa.

Adicionalmente, no que tange aos seus resultados operacionais, os novos parâmetros do MCMV, conforme descritos no item 1.6 deste Formulário de Referência, podem melhorar a capacidade de financiamento dos potenciais clientes Tenda beneficiando a rentabilidade da Companhia.

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

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas, como por exemplo, o INCC – Índice Nacional de Custo de Construção e o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Nos contratos de venda, nossos créditos perante clientes (com exceção das parcelas de repasse – financiamento CEF) são, em sua maior parte, reajustados por índices oficiais de inflação até a entrega das chaves (durante a fase de construção) e após a concessão do “Habite-se” (pós-construção).

¹ Referente a “Impostos sobre vendas de imóveis e serviços”.

² Razão entre o volume geral de vendas (VGV) e o número total de unidades vendidas.

³ Diferença entre o previsto em orçamento e o real executado. Para mitigar os desvios, a companhia adota a abordagem industrial com melhoria contínua em seus canteiros de obras.

⁴ Diferença entre o montante gasto na compra de materiais/serviços e o quanto desses materiais/serviços já foram executados.

⁵ Pro-soluto são parcelas mensais que o comprador paga diretamente à Tenda referente ao percentual do valor do imóvel que não foi financiado pelo banco. A venda dessa carteira impacta o resultado operacional pois a Companhia está antecipando um recebível.

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

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

A variação na taxa de juros poderá afetar o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda por nossos produtos. Também poderá afetar (i) nosso custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção de nossos projetos e (ii) as demais dívidas que a companhia possui ou poderá vir a contratar.

Atualmente a companhia não possui exposição direta em moedas estrangeiras, de forma que todo risco cambial se aplica de forma indireta e pode ser representado pelos riscos macroeconômicos da economia brasileira.

2.3 – Práticas contábeis: os Diretores devem comentar:

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

Não foram registradas mudanças nas práticas contábeis da Companhia que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos itens 2.1 e 2.2 deste Formulário de Referência nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 não contêm opiniões modificadas presentes no relatório dos respectivos auditores independentes (conforme individualizados no item 9 deste Formulário de Referência).

Todas as referidas informações financeiras da Companhia contém ênfase no relatório do auditor, relacionada ao fato de que foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações Financeiras Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo IASB, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 (“Ofício Circular/SNC 02/2018”) sobre diretrizes do CPC 47(IFRS15) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/SNC 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). A opinião dos auditores independentes não contém ressalva em função desse assunto.

A Administração da Companhia entende que tais parágrafos de ênfase nas respectivas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e nas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 são alinhados com as entidades do setor de incorporação imobiliária e órgãos reguladores em função da aplicação da Orientação do Ofício Circular/SNC 02/2018, em adição às normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) e não possuem comentários adicionais às ênfases em questão.

2.4 – Efeitos relevantes: os Diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não aplicável, tendo em vista que não houve nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, introdução ou alienação de segmento operacional.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária relevante envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico estão disponíveis no item 1.12 deste Formulário de Referência. Os efeitos das aquisições realizadas pela Companhia, quando aplicáveis, encontram-se descritos no item 2.1(h) deste Formulário de Referência.

(c) Eventos ou operações não usuais

Nos últimos três exercícios sociais, não houve quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades.

2.5 – Medições não contábeis: caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

(a) Informar o valor das medições não contábeis

EBITDA e Margem EBITDA

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
EBITDA	342.308	119.058
Margem EBITDA	10,42%	4,10%

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ou Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no prejuízo adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela Receita Líquida da Companhia.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), tampouco representam o fluxo de caixa para os exercícios e períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o prejuízo do exercício ou período, como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez, tampouco como base para distribuição de dividendos. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por companhias que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
EBITDA Ajustado	481.090	217.480
Margem EBITDA Ajustada	14,65%	7,49%

O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Companhia e consiste no EBITDA ajustado por encargos financeiros capitalizados (valor de capitalização de juros reconhecido durante cada exercício social), despesas com planos de remuneração baseados em ações (não caixa), incluindo tanto o plano SOP, como os Planos de Ações Restritas da Companhia, e seus respectivos programas, conforme definidos e detalhados no item 8 deste Formulário de Referência ("Planos de Opções de Ações"), e a depreciação presente no COGS, no qual inclui a depreciação da forma na marca Tenda e a depreciação do maquinário da fábrica da Alea . A

Companhia entende que (i) os encargos financeiros capitalizados alocados no custo conforme CPC 20 (R1) – Custos de Empréstimos - devem ser excluídos do EBITDA pois sua natureza é financeira e não operacional; (ii) as despesas com os Planos de Opções de Ações também devem ser excluídas do EBITDA em função da característica patrimonial dos seus respectivos programas que visam reter os colaboradores chave. Os Planos de Opções de Ações possuem um efeito não-caixa; e (iii) a depreciação no COGS também deve ser excluída do EBITDA porque é composta pela depreciação da forma na marca Tenda e a depreciação do maquinário da fábrica da Alea. O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ou IFRS, não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado elaborado por outras empresas. O EBITDA Ajustado apresenta limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade, e não deve ser considerado isoladamente ou como substituto para o lucro líquido, lucro operacional ou fluxo de caixa operacional da Companhia, base de distribuição de dividendos ou indicador de liquidez, desempenho operacional ou capacidade de pagamento. A Companhia utiliza o EBITDA Ajustado para avaliar seu resultado sem a influência de sua estrutura de capital e de efeitos tributários.

A Margem EBITDA Ajustada é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela Receita Líquida da Companhia.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são informações adicionais às demonstrações financeiras da Companhia e não devem ser utilizados em substituição às as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ao exercício de 2024.

Dívida Bruta

(Em milhares de reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Dívida Bruta	1.041.536	1.180.095

A Dívida Bruta é uma medida não contábil elaborada pela Companhia, e corresponde ao resultado da soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante). A Dívida Bruta não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Bruta elaborada por outras empresas. A Companhia utiliza Dívida Bruta como medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras.

Dívida Líquida

(Em milhares de reais)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Dívida Líquida	192.215	461.280

A Dívida Líquida é o resultado da soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante), deduzidos dos montantes de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Dívida Líquida não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), não possui um significado padrão e pode não ser comparável à Dívida Líquida elaborada por outras empresas.. A Companhia utiliza Dívida Líquida para avaliar a posição financeira da Companhia, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

Índice de Dívida Líquida

(Em %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Índice de Dívida Líquida	20,10%	53,36%

O Índice de Dívida Líquida é o resultado da divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido. O Índice de Dívida Líquida não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), não possui um significado padrão e pode não ser comparável ao Índice de Dívida Líquida elaborado por outras empresas.,

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro Bruto Ajustado	984.949	684.237
Margem Bruta Ajustada	29,99%	23,57%

O Lucro Bruto Ajustado consiste no Lucro Bruto adicionado pelos encargos financeiros capitalizados, o qual é referente ao valor de capitalização de juros reconhecido durante cada exercício social. O Lucro Bruto Ajustado e Margem Brutaajustada não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), não possui um significado padrão e podem não ser comparáveis ao Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada elaborados por outras empresas.

A Margem Bruta Ajustada é calculada por meio da divisão do Lucro Bruto Ajustado pela Receita Líquida da Companhia.

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

Reconciliação do EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	100.712	(102.511)
(+) Imposto de renda e Contribuição Social	23.571	44.439
(+) Depreciação e Amortização	41.479	39.713
(+) Resultado Financeiro	170.846	130.753
(+) Participação dos Minoritários	5.702	6.663
EBITDA ⁽¹⁾	342.308	119.058
(+) Encargos financeiros capitalizados (apropriados no resultado) ⁽²⁾	93.505	75.618
(+) Despesas com Plano de Opções de Ações ⁽³⁾	23.863	7.457
(-) Participação dos Minoritários	5.702	(6.663)
(+) Depreciação do COGS	27.116	22.010
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	481.090	217.480
Receita Líquida	3.284.401	2.903.087
Margem EBITDA ⁽⁵⁾	10,42%	4,10%
Margem EBITDA Ajustada ⁽⁶⁾	14,65%	7,49%

⁽¹⁾ EBITDA: Lucro (Prejuízo) Líquido do Período adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização;

⁽²⁾ Encargos financeiros capitalizados: refere-se ao valor de capitalização de juros reconhecido durante cada exercício social;

⁽³⁾ Despesas com Plano de Opções de Ações: inclui tanto o plano SOP, como os Planos de Ações Restritas da Companhia, e seus respectivos programas, conforme definidos e detalhados no item 8 deste Formulário de Referência ("Planos de Opções de Ações");

⁽⁴⁾ EBITDA Ajustado: consiste no EBITDA ajustado por encargos financeiros capitalizados (apropriados no resultado), despesas com planos de remuneração baseados em ações (não caixa), incluindo tanto o plano SOP, como os Planos de Ações Restritas da Companhia, e seus respectivos programas, conforme definidos e detalhados no item 8 deste Formulário de Referência ("Planos de Opções de Ações"), e depreciação no COGS. A Companhia entende que (i) os encargos financeiros capitalizados alocados no custo conforme CPC 20 (R1) – Custos de Empréstimos - devem ser excluídos do EBITDA pois sua natureza é financeira e não operacional; (ii) as despesas com os Planos de Opções de Ações também devem ser excluídas do EBITDA em função da característica patrimonial dos seus respectivos programas que visam reter os colaboradores chave. Os Planos de Opções de Ações não afetam o resultado operacional da Companhia e possuem um efeito não-caixa; e (iii) a depreciação no COGS também deve ser excluída do EBITDA porque é composta pela depreciação da forma na marca Tenda e a depreciação do maquinário da fábrica da Alea;

⁽⁵⁾ Margem EBITDA: é calculada pela divisão do EBITDA pela Receita Líquida da Companhia;

⁽⁶⁾ Margem EBITDA Ajustada: é calculada por meio da divisão do EBITDA Ajustado pela Receita Líquida da Companhia.

Reconciliação da Dívida Líquida

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	500.483	383.297
(+) Debêntures (circulante e não circulante)	541.053	796.798
Dívida Bruta ⁽¹⁾	1.041.536	1.180.095
(-) Caixa e equivalentes de caixa	92.687	52.055
(-) Títulos e valores mobiliários	756.634	666.760
Dívida Líquida ⁽²⁾	192.215	461.280
Patrimônio Líquido	956.355	864.437
Índice de Dívida Líquida ⁽³⁾	20,10%	53,36%

⁽¹⁾ Dívida Bruta: soma de Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante) e Debêntures (circulante e não circulante).

⁽²⁾ Dívida Líquida: soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante), deduzidos dos montantes de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽³⁾ Índice de Dívida Líquida: Dívida Líquida dividida pelo Patrimônio Líquido.

Reconciliação do Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Receita Líquida	3.284.401	2.903.087
Lucro (prejuízo) Bruto	891.444	608.619
Margem Bruta ⁽¹⁾	27,14%	20,96%
(+) Encargos financeiros capitalizados ⁽²⁾	93.505	75.618
Lucro bruto Ajustado ⁽³⁾	984.949	684.237
Margem Bruta Ajustada ⁽⁴⁾	29,99%	23,57%

(1) Margem Bruta: consiste no resultado da divisão do Lucro Bruto pela Receita Líquida.

(2) Encargos financeiros capitalizados: refere-se ao valor de capitalização de juros reconhecido durante cada exercício social.

(3) Lucro bruto Ajustado: consiste no Lucro Bruto adicionado pelos encargos financeiros capitalizados.

(4) Margem Bruta Ajustada: é calculada por meio da divisão do Lucro Bruto Ajustado pela Receita Líquida da Companhia.

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

EBITDA e Margem EBITDA

A Companhia entende que o EBITDA é a medida que proporciona informações úteis a potenciais investidores, analistas financeiros e ao público, para que possam analisar o desempenho financeiro da Companhia, sendo usado internamente como medida para avaliar produtividade e eficiência e demonstrando-se útil para avaliar o desempenho econômico-financeiro da Companhia. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma compreensão útil da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro.

Já com relação à Margem EBITDA, a Companhia entende ser apropriado utilizá-la por se tratar de um indicador que além de medir a performance da operação, é comparável com o que a concorrência divulga.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

A Companhia utiliza o EBITDA Ajustado como medida de desempenho auxiliar para compreensão de sua condição financeira e do resultado de suas operações, além de permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento, ainda que outras empresas possam calculá-lo de maneira distinta.

Portanto, a Companhia entende que o EBITDA Ajustado retrata seu desempenho sem a influência de fatores ligados, dentre outras coisas, (i) à sua estrutura de capital, como despesas com juros de seu endividamento, flutuações de taxas de juros e outros resultados financeiros, (ii) à sua estrutura tributária, como seu imposto de renda e contribuições sociais, e (iii) às suas despesas com SOP, que não têm efeito no fluxo de caixa da Companhia.

O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa a outros indicadores financeiros, como seus fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

Dívida Bruta

A Companhia utiliza Dívida Bruta para compreensão da sua condição financeira e dos seus resultados operacionais por entender se tratar de medida para monitorar o cumprimento de suas obrigações contratadas com instituições financeiras.

Dívida Líquida

A divulgação de informações sobre a Dívida Líquida visa apresentar uma visão geral do endividamento e da posição financeira da Companhia. Na gestão dos negócios da Companhia, utilizamos a Dívida Líquida como forma de avaliar sua posição financeira. A Companhia entende que essa medida funciona como uma ferramenta importante para comparar, periodicamente, a posição financeira da Companhia, analisar o grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional, bem como para embasar determinadas decisões gerenciais. Adicionalmente, utiliza a Dívida Líquida em obrigações (*covenants*) relacionadas com alguns de nossos contratos de financiamento.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A Companhia entende que este ajuste funciona como uma ferramenta importante para comparação dos lucros e margens operacionais com demais concorrentes de mercado, não considerando eventuais distorções relativas aos encargos financeiros capitalizados.

2.6 - Eventos subsequentes: identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

Eventos subsequentes às demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

Programa de recompra de ações

Em janeiro de 2025, a Companhia aprovou dois programas de recompra de ações, sendo o primeiro no valor de 500.000 (quinhentas mil) ações, com um preço de médio de R\$ 11,95 por ação, totalizando R\$ 5.977.802,00 (cinco milhões, novecentos e setenta e sete mil e oitocentos e dois reais). Já o segundo programa de recompra, no valor de 176.356 (cento e setenta e sete ações mil e trezentos e cinquenta e seis) ações, com preço médio de R\$ 12,33 por ação, totalizando R\$ 2.174.839,00 (dois milhões, cento e setenta e quatro mil e oitocentos e trinta e nove reais). Ainda em janeiro, a Companhia aprovou o encerramento antecipado de ambos os planos de recompra, após execução integral deles.

Cancelamento de ações

Em janeiro de 2025, a Companhia aprovou o cancelamento de 516.094 (quinhentas e dezesseis mil e noventa e quatro) ações ordinárias de emissão da Companhia que estavam mantidas em tesouraria. Após o cancelamento dessas ações, a Companhia zerou o número de ações em tesouraria. Em razão do Cancelamento de Ações, o capital social da Companhia, de R\$ 910.728.801,38 (novecentos e dez milhões, setecentos e vinte e oito mil, oitocentos e um reais e trinta e oito centavos), passou a ser dividido em 122.578.152 (cento e vinte e dois milhões, quinhentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e duas) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Subscrição societária minoritária em controlada

Em fevereiro de 2025, a Companhia comunicou ao mercado, via Fato Relevante, que o Good Karma – Fundo de Investimento em Participações em Empresas Emergentes – Responsabilidade Limitada ("GKP"), gerido pela Good Karma Ventures Gestora de Recursos Ltda., subscreveu 27.313.772 novas ações da Alea S.A. ("Alea"), sociedade controlada pela Tenda ("Transação"), representativas de 6,97% do capital total e votante da Alea, pelo preço de emissão total de R\$ 80,0 milhões. As novas ações subscritas serão integralizadas em duas parcelas, sendo 50% na data de 14 de fevereiro de 2025, e 50% em até 6 meses, com correção monetária. A participação do GKP na Alea está sujeita, ainda, a um mecanismo de ajuste ao término do ano de 2026, podendo variar entre 5,89% e 8,11%.

2.7 – Destinação dos resultados: os Diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

	2024
(a) Regras sobre retenção de lucros	O Estatuto Social da Companhia prevê que, após deduzidos eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda do resultado do e, além da participação dos administradores da Companhia até o limite máximo legal, a ser distribuída de acordo com parâmetros estabelecidos pelo conselho de administração: (i) 5% do lucro líquido do exercício social, até atingir 20% do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do artigo 193, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se á para a reserva legal; e (ii) importância não superior até 71,25% do lucro líquido ajustado anual será destinada para a constituição de reserva de investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de empresas controladas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, participação em consórcios ou outras formas de associação para a realização do objeto social ("Reserva de Investimentos"). A Reserva de Investimentos não poderá ultrapassar 80% do capital social. Atingindo esse limite, caberá à assembleia geral deliberar sobre o saldo, procedendo à sua distribuição aos acionistas ou ao aumento do capital social.
(a.i) Valores das retenções de lucros	A administração da Companhia propõe a aprovação, pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a ser realizada em 25 de abril de 2025 ("Assembleia"), da seguinte destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024: (i) absorção de prejuízos acumulados no montante de R\$ 43.410.766,19; (ii) destinação do montante de R\$ 3.155.142,92, à reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei das S.A.; (iii) ratificação da distribuição do montante de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) a título de dividendos, distribuído na forma de dividendos intercalares, conforme aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 03 de dezembro de 2024, com base no lucro líquido acumulado apurado no balanço referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, a serem pagos em 2 de julho de 2025, dos quais (a) R\$ 14.991.928,89 (quatorze milhões, novecentos e noventa e um mil, novecentos e vinte e oito reais e oitenta e nove centavos) serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório, equivalente a 25% do Lucro Líquido Ajustado; e (b) R\$ 6.008.071,11 (seis milhões, oito mil, setenta e um reais e onze centavos) foram distribuídos na forma de dividendos excedentes ao dividendo mínimo obrigatório; e (iv) destinação do lucro líquido remanescente, no montante de R\$ 38.847.715,56 (trinta e oito milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e seis centavos), à reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos".
(a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados	A destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme proposta da administração a ser deliberada pela Assembleia, contempla a destinação dos seguintes percentuais em relação ao lucro líquido de R\$ 63.002.858,48 (isto é, o resultado após a absorção dos prejuízos acumulados de R\$ 43.410.766,19): (i) 5,0% à reserva legal; (ii) 33,33% a título de dividendos; (iii) 61,66% à Reserva de Investimentos.
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	O Estatuto Social da Companhia, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, prevê que, após a destinação de 5% do lucro líquido para a formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo do lucro líquido restante, ajustado na forma do artigo 202 do referido dispositivo legal, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual. Adicionalmente, a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.
(d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Nos termos das Escrituras de Emissão da 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª emissões de debêntures da Companhia, conforme descritas no item 12.3 deste Formulário de Referência, caso a Companhia esteja em mora no âmbito desses contratos, a distribuição de dividendos culminará o vencimento antecipado das dívidas, com exceção do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. Para informações adicionais sobre as restrições à dividendos impostas por contratos à Companhia, vide itens 2.1 (f) (iv) e 12, conforme aplicável.
(e) Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

2.8 - Itens não evidenciados: os Diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

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

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido não evidenciadas nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos últimos três exercícios sociais.

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

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos últimos três exercícios sociais.

(iii) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos últimos três exercícios sociais.

(iv) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes aos últimos três exercícios sociais.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes aos últimos três exercícios sociais.

2.9 - Itens não evidenciados: em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores devem comentar:

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável, considerando que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes aos três últimos exercícios sociais, nos termos do item 2.8 acima).

(b) Natureza e o propósito da operação

Não aplicável, considerando que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes aos três últimos exercícios sociais, nos termos do item 2.8 acima).

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, considerando que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes aos três últimos exercícios sociais, nos termos do item 2.8 acima).

2.10 – Plano de negócios: os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

(a) Investimentos, incluindo:

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

O modelo de negócios da Companhia é baseado em uma abordagem industrial da construção civil, ancorada em três pilares: produtos padronizados, coordenação entre atores e continuidade produtiva.

O foco em habitação popular permitiu à Companhia o desenvolvimento de produtos padronizados, o que permite a busca por ganhos de escala e melhoria contínua. A Companhia atua com uma única Unidade de Manutenção de Estoque ("SKU" - *Stock Keeping Unit*) nos prédios sem elevador;

A Companhia atua exclusivamente em regiões metropolitanas do Brasil, onde a formação anual de famílias garante uma demanda constante e permite à Companhia construir de forma eficiente, com o uso de formas de alumínio (o que garante maior controle dos projetos desenvolvidos) e mão-de-obra própria (quase todas as atividades relacionadas à estrutura dos edifícios são feitas por funcionários contratados diretamente pela Companhia);

Em suas operações, a Companhia utiliza o conceito de linhas de produção (em substituição à produção em batelada), trazendo conceitos da Engenharia de Produção para a Engenharia Civil.

A melhoria contínua, advinda da abordagem industrial, permite a redução do custo de construção, o que viabiliza a oferta de produtos mais acessíveis em comparação com os seus peers. Com preços mais baixos, a Companhia garante uma velocidade de vendas superior, o que traz um ganho de escala que retroalimenta os benefícios da abordagem industrial e permite crescimento e geração de valor.

Nesse sentido, os investimentos realizados pela Companhia, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, foram destinados ao desenvolvimento do negócio Alea S.A.

Por fim, vale ressaltar que a destinação dos recursos oriundos do follow-on foi para o reforço do caixa, visando fazer frente a operação e eventual crescimento.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia pretende continuar financiando suas operações a partir de uma combinação de recursos decorrentes de suas atividades operacionais, empréstimos e financiamentos bancários, além de captação de recursos no mercado de capitais. Para informações adicionais sobre os empréstimos e financiamentos da Companhia, bem como os valores mobiliários emitidos pela Emissora, vide itens 2.1 (f) e 12, respectivamente.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previsto.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Em evento realizado no dia 09 de dezembro de 2021 (Tenda Day), divulgamos a inauguração da fábrica em Jaguariúna. Na data deste Formulário de Referência, a fábrica tem capacidade plena para a produção de 10 mil unidades do nosso modelo off-site por ano, volume que ambicionamos aumentar materialmente e, por conseguinte, influenciar nossa capacidade produtiva nos próximos exercícios sociais.

(c) Novos produtos e serviços, indicando:

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui pesquisas em andamento.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui projetos em desenvolvimento.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui novos produtos e serviços.

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

O Plano estratégico da Tenda toma como base os temas materiais propostos pelo SASB (Sustainability Accounting Standards Board) e pelo S&P SAM CSA (Corporate Sustainability Assessment) para o setor, além de outros aspectos materiais derivados da atuação da Tenda no segmento de habitação popular.

Nesse sentido, a atuação da Companhia no segmento de habitação popular contribui para inclusão social, ao desenvolver produtos ao alcance das famílias de baixa renda em empreendimentos que trazem bem-estar, saneamento e infraestrutura para as comunidades.

Além disso, em sua maioria, os colaboradores envolvidos na construção dos imóveis da Companhia são empregados diretamente e não terceirizados (prática do setor). Essa configuração traz mais segurança e estabilidade para os colaboradores, já que práticas de segurança e saúde ocupacional rigorosas são adotadas, e os riscos são monitorados de forma contínua.

Internamente, há uma agenda voltada para a Diversidade e Inclusão, com acompanhamento de indicadores para os grupos sub-representados, sensibilizações e iniciativas focadas. Há, ainda, uma dedicação à inclusão de migrantes e refugiados na Companhia (única do setor com programa estruturado), voltada à inserção deste público na massa produtiva brasileira, possibilitando autonomia e geração de renda para diversas famílias que buscam no Brasil um recomeço.

Sob o aspecto de impacto ambiental, as construções de unidades de imóveis pela Alea S.A. com woodframe são realizadas com madeira obtida por meio do reflorestamento, sendo os fornecedores da Companhia certificados para tal. E para ambos os segmentos (Tenda e Alea), a

abordagem industrial e padronização da operação favorecem uma produção mais eficiente, que impacta em menor desperdício de materiais oriundo da construção.

Diante disso, a Companhia entende que (i) a inclusão social; (ii) o comprometimento com a satisfação do cliente; (iii) a segurança e estabilidade de seus colaboradores; e (iv) o menor impacto ambiental de suas construções, são elementos intrínsecos ao seu plano de negócios e se relacionam diretamente com questões ASG, alcançando uma gama ampla e complexa de partes interessadas – incluindo, principalmente, seus clientes, a comunidade como um todo e também o meio ambiente e, por conseguinte, atendendo da melhor forma os diversos interesses envolvidos pela sua atuação.

Portanto, seu plano de negócios coloca a Companhia em uma posição de geração de valor compartilhado entre os seus sócios e as demais partes interessadas.

2.11 – Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não há outras informações relevantes com relação a este item.

3.1. As projeções devem identificar:

a) Objeto das projeções

As projeções para 2025 possuem por objeto a Margem Bruta Ajustada (resultado da razão entre o resultado bruto do exercício e deduzido dos encargos financeiros, e a receita líquida do exercício), Vendas Líquidas (resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício e os distratos realizados do exercício, ajustados todos os valores à participação societária) e Resultado Líquido. As projeções de Margem Bruta Ajustada e Vendas Líquidas são segregadas entre as duas operações do Grupo (Tenda e Alea), enquanto o Resultado Líquido projeta-se o consolidado das duas operações do Grupo.

As projeções para 2026 possuem por objeto o EBITDA Ajustado, Vendas Líquidas (resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício e os distratos realizados do exercício, ajustados todos os valores à participação societária), Resultado Líquido e Fluxo de Caixa Operacional. As projeções de EBITDA Ajustado e Vendas Líquidas são segregadas entre as duas operações do Grupo (Tenda e Alea), sendo que, no caso da operação Alea, os valores refletem o % de participação Tenda. A projeção do Resultado Líquido é referente ao consolidado das duas operações do grupo, e a projeção do Fluxo de Caixa Operacional é referente a operação da Alea (% de participação Tenda).

As projeções realizadas são estimativas, as quais a Companhia entende serem razoáveis, e que dependem de eventos futuros. Portanto, não podem ser consideradas como promessa de desempenho por parte da Companhia e de seus administradores. As estimativas e projeções estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e consideram as informações atualmente disponíveis. Considerando que estas projeções dependem substancialmente das condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, dos setores de negócios em que a Companhia atua e dos mercados internacionais, estão, portanto, susceptíveis à mudanças.

b) Período projetado e prazo de validade da projeção

Os períodos projetados são referentes ao ano de 2025 e 2026, sendo válidos até seus encerramentos em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2026, respectivamente. As projeções apresentadas poderão ser alteradas caso sua validade seja comprometida.

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

As projeções da Companhia estão baseadas em expectativas da Administração, bem como em estudos internos realizados e as condições econômico-financeiras do mercado no qual a Companhia opera. Na projeção de 2025 é considerado um risco de inflação de custo ser acima da inflação de 7% (sete por cento) orçada, e na projeção de 2026 é considerado um risco de inflação de custo ser acima da inflação de 5% (cinco por cento) orçada.

As projeções de 2026 da Alea incluem, nos indicadores de EBITDA Ajustado e Fluxo de caixa Operacional, o chamamento do Rio Grande do Sul.

d) Valores dos indicadores que são objeto da projeção

Projeção 2025

- **Margem Bruta Ajustada:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de 36,0% (trinta e seis por cento) e o máximo de 37,0% (trinta e sete por cento) para o segmento Tenda, e entre o mínimo de 6,0% (seis por cento) e o máximo de 10,0% (dez por cento) para o segmento Alea.

Limites de Margem Bruta Ajustada (%)	Inferior	Superior
Tenda	36,0	37,0
ALEA	6,0	10,0

- **Vendas Líquidas:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 4.100 milhões e o máximo de R\$ 4.300 milhões, e para Alea uma oscilação entre o mínimo de R\$ 700,0 milhões e o máximo de R\$ 800,0 milhões.

Limites de Vendas Líquidas (R\$)	Inferior	Superior
Tenda	4.100 milhões	4.300 milhões
ALEA	700,0 milhões	800,0 milhões

- **Resultado Líquido:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 360,0 milhões e o máximo de R\$ 400,0 milhões no consolidado das duas operações do Grupo.

Limites de Resultado Líquido (R\$ milhões)	Inferior	Superior
Consolidado	360,0	400,0

Projeção 2026

- **EBITDA Ajustado:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 950,0 milhões e o máximo de R\$ 1.050,0 milhões para o segmento Tenda, e entre o mínimo de R\$ -70,0 milhões e o máximo de R\$ -50,0 milhões para o segmento Alea (% de participação Tenda).

Limites de EBITDA Ajustado (R\$)	Inferior	Superior
Tenda	950,0 milhões	1.050,0 milhões
ALEA	-70,0 milhões	-50,0 milhões

- **Vendas Líquidas:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 5.000,0 milhões e o máximo de R\$ 5.500,0 milhões, e para Alea uma oscilação entre o mínimo de R\$ 350,0 milhões e o máximo de R\$ 450,0 milhões.

Limites de Vendas Líquidas (R\$)	Inferior	Superior
Tenda	5.000,0 milhões	5.500,0 milhões
ALEA	350,0 milhões	450,0 milhões

- **Resultado Líquido:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 520,0 milhões e o máximo de R\$ 600,0 milhões no consolidado das duas operações do Grupo (Tenda e Alea).

Limites de Resultado Líquido (R\$)	Inferior	Superior
Consolidado	520,0 milhões	600,0 milhões

- **Fluxo de Caixa Operacional:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ -80,0 milhões e o máximo de R\$ -60,0 milhões na operação Alea (% de participação Tenda).

Limites de Fluxo de Caixa Operacional (R\$)	Inferior	Superior
Alea	-80,0 milhões	-60,0 milhões

3.2. Acompanhamento e Alterações das Projeções Divulgadas

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

Para as projeções de 2025 os indicadores apresentados e acompanhados são: Margem Bruta Ajustada (%), Vendas Líquidas (R\$ milhões), e Resultado Líquido (R\$ milhões).

Na comparação com a projeção divulgada no último exercício social, os indicadores Margem Bruta Ajustada e Vendas Líquidas das marcas Tenda e Alea se mantiveram, enquanto o indicador EBITDA Ajustado foi descontinuado.

Nas projeções de 2025, houve a inclusão do indicador Resultado Líquido para as marcas Tenda e Alea.

A Companhia divulgou ao mercado as projeções para o ano de 2025, via Fato Relevante, em 16 de dezembro de 2024 ("Fato Relevante Inicial"). Em complemento ao Fato Relevante Inicial, houve a atualização das projeções divulgadas, baseadas em expectativas da Administração, bem como em estudos internos realizados e nas condições econômico-financeiras do mercado de atuação. As revisões contemplaram as métricas de Margem Bruta Ajustada e Vendas Líquidas da marca Tenda, bem como a métrica de Margem Bruta Ajustada da marca Alea. Adicionalmente, a projeção do Resultado Líquido passou a ser apresentada de forma consolidada, e não mais segregada entre as operações Tenda e Alea. Essas alterações foram divulgadas em Fato Relevante de 7 de agosto de 2025 e substituem as projeções anteriores, conforme apresentado no item 3.1 acima.

Para as projeções de 2026 os indicadores apresentados e acompanhados são: EBITDA Ajustado (R\$ milhões), Vendas Líquidas (R\$ milhões), Resultado Líquido (R\$ milhões), Fluxo de Caixa Operacional (R\$ milhões).

Na comparação com a projeção divulgada no último exercício social, os indicadores Vendas Líquidas das marcas Tenda e Alea e Resultado Líquido Consolidado se mantiveram, enquanto o indicador Margem Bruta Ajustada foi descontinuado.

Nas projeções de 2026, houve a inclusão dos indicadores EBITDA Ajustado entre as duas operações do Grupo (Tenda e Alea), sendo que, no caso da operação Alea, os valores refletem o % de participação Tenda, e Fluxo de Caixa Operacional para a marca Alea (% de participação Tenda).

A Companhia divulgou ao mercado as projeções para o ano de 2026, via Fato Relevante, em 12 de dezembro de 2025.

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

- **Projeções referente ao ano de 2024**

Com base nos resultados divulgados de 2024, a marca Tenda atingiu todas as projeções estabelecidas no guidance referente ao ano. Sobre os resultados da Alea, apenas a Margem Bruta Ajustada atingiu o guidance, enquanto as vendas líquidas e o EBITDA ajustado ficaram abaixo do limite inferior.

Limites de Margem Bruta Ajustada (%)	Inferior	Superior	Realizado
Tenda	31,0	32,0	31,7
ALEA	9,0	11,0	9,6

Limites de Vendas Líquidas (R\$)	Inferior	Superior	Realizado
Tenda	4,1 bilhões	4,4 bilhões	4,2 bilhões
ALEA	400,0 milhões	500,0 milhões	339,8 milhões

Limites de EBITDA AJUSTADO (R\$ milhões)	Inferior	Superior	Realizado
Tenda	500,0	550,0	536,0
ALEA	-50,0	-30,0	-54,9

- **Projeções referente ao ano de 2023**

Segue abaixo as projeções que foram divulgadas para o ano de 2023. Essas projeções foram descontinuadas via Fato Relevante publicado em 24 de agosto de 2023.

Guidance 2023	Guidance Inferior	Guidance Superior	Realizado
Limites de Margem Bruta Ajustada - Consolidado (%)	24,0	26,0	23,6

Guidance 2023	Inferior	Superior	Realizado
Limites de Vendas Líquidas Consolidado (R\$ bilhões)	2,7	3,0	3,1

Guidance 2023	Inferior	Superior	Realizado
Lançamentos - Alea (unidades)	1,5	2,0	2,1

- **Projeções referente ao ano de 2022**

No exercício de 2022, a companhia não realizou a divulgação de projeções financeiras (*guidance*).

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

As projeções estimadas ao ano de 2025, são válidas e corresponde ao informado no Fato Relevante divulgado ao mercado em 16 de dezembro de 2024, atualizadas no Fato Relevante de 07 de agosto de 2025.

As substituições das projeções, detalhadas no item (a) desta seção, foram realizadas devido à atualização das premissas utilizadas pela Companhia. Sendo assim, chegou-se nas seguintes projeções abaixo.

Em relação a Margem Bruta Ajustada, entendida como a razão entre o resultado bruto do exercício e a receita líquida consolidada do exercício, anteriormente estimava-se uma oscilação entre o mínimo de 34,0% (trinta e quatro por cento) e o máximo de 36,0% (trinta e seis por cento) para o segmento Tenda, e entre o mínimo de 20,0% (vinte por cento) e o máximo de 24,0% (vinte e quatro por cento) para o segmento Alea. Considerando a atualização das projeções, a estimativa para o segmento Tenda passou a oscilar entre o mínimo de 36,0% e o máximo de 37,0%, enquanto para o segmento Alea passou a oscilar entre o mínimo de 6,0% e o máximo de 10,0%.

Limites de Margem Bruta Ajustada (%)				
	Anterior		Atual	
	Inferior	Superior	Inferior	Superior
Tenda	34,0	36,0	36,0	37,0
ALEA	20,0	24,0	6,0	10,0

No que tange às Vendas Líquidas, definidas como o resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício e os distratos realizados do exercício, ajustados todos os valores à participação societária da Tenda, anteriormente se estimava uma oscilação entre o mínimo de R\$ 3.800,0 milhões e o máximo de R\$ 4.000,0 milhões, e para Alea uma oscilação entre o mínimo de R\$ 700,0 milhões e o máximo de R\$ 800,0 milhões. Com a atualização das projeções, atualmente se estima uma oscilação entre o mínimo de R\$ 4.100,0 milhões e o máximo de R\$ 4.300,0 milhões para o segmento Tenda, enquanto para o segmento Alea não houve alteração neste indicador.

Limites de Vendas Líquidas (R\$ Milhões)				
	Anterior		Atual	
	Inferior	Superior	Inferior	Superior
Tenda	3.800,0	4.000,0	4.100,0	4.300,0
ALEA	700,0	800,0	700,0	800,0

Por fim, para o Resultado Líquido, entendido como o lucro ou prejuízo apurado no exercício, após a dedução de todas as despesas operacionais, financeiras e tributárias, estimava-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 360,0 milhões e o máximo de R\$ 380,0 milhões para o segmento Tenda, e entre o mínimo de zero e o máximo de R\$ 20,0 milhões para o segmento Alea. Considerando as mudanças das projeções, a atualização agora considera o Resultado Líquido do Consolidado, e os limites passam a oscilar entre o mínimo de R\$ 360,0 milhões e o máximo de R\$ 400,0 milhões. Esses efeitos combinados não mudam nossa expectativa de lucro do ano, no entanto, optamos por unificar o guidance de lucro desses segmentos, sem alterar a combinação anterior, que permanece entre R\$ 360 e R\$ 400 milhões de lucro em 2025, excluindo resultados de operações de swap atualmente detidas pela Companhia.

Limites de Resultado Líquido (R\$ milhões)

	Anterior	
	Inferior	Superior
Tenda	360,0	380,0
ALEA	0,0	20,0

	Atual*	
	Inferior	Superior
Consolidado	360,0	400,0

*Exclui resultados de operações de swap atualmente detidas pela companhia.

As projeções estimadas ao ano de 2026, são válidas e corresponde ao informado no Fato Relevante divulgado ao mercado em 12 de dezembro de 2025.

4.1 – Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância:

(a) Emissor

O atual modelo de negócios da Companhia foca em empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 1, 2 e 3 do programa Minha Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Companhia e seus resultados.

Em março de 2023 o Governo Federal reativou o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), o qual foi originalmente criado no ano de 2009, e que no período que compreendeu o segundo semestre de 2020 até fevereiro de 2023 atuou com o nome rebatizado de Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). O programa, que visa reduzir o déficit habitacional, compreende investimentos alocados para promover financiamento e subsídio para a construção e entrega de moradias para famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal bruta de até R\$ 8.600,00 por mês.

Desde 2013, a Companhia desenvolve empreendimentos imobiliários voltados para as faixas 1, 2 e 3 do programa MCMV, em que famílias com renda mensal entre 1 e 6 salários-mínimos compram novas moradias com acesso a subsídios na entrada e nos juros para o financiamento das unidades.

A Companhia depende significativamente da disponibilidade de recursos para financiamento dentro das condições do MCMV. A não implementação desse Programa, sua suspensão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar de forma significativa o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

Portanto, a escassez de financiamento pelo programa, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e impactar negativamente os resultados da Companhia.

Tanto o financiamento de empreendimentos quanto o dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia, podendo, inclusive, o Governo Federal mudar sua designação para atender outras demandas da economia, reduzindo os recursos disponíveis para o setor imobiliário, em especial o de atuação da Companhia.

Os custos de obras e alterações em orçamentos podem resultar na necessidade de complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Companhia.

A Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original planejado, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra; (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"), não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Companhia à Caixa Econômica Federal. Nestes casos, o valor do financiamento obtido pela Companhia no momento do repasse à Caixa Econômica Federal é fixado, não sendo passível de reajuste ou correção. Referidos repasses ocorrem logo após a venda das unidades mediante a aprovação do crédito do cliente junto à Caixa Econômica Federal.

Dessa forma, caso no futuro haja o desbalanceamento entre estes índices ou entre o valor fixado no repasse e das despesas do empreendimento, não será possível reajustar as receitas da Companhia na proporção do reajuste de suas despesas, de forma que a Companhia poderá ser afetada adversamente.

A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Companhia demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Companhia poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, fazendo com que não se gere fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa.

Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e os repasses da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Companhia.

Eventos externos e imprevisíveis, como guerras internacionais, conflitos geopolíticos, surtos de doenças, pandemias e endemias, podem impactar significativamente a economia global, afetando a cadeia de suprimentos, o mercado de capitais e as operações da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos decorrentes de eventos externos e imprevisíveis, tais como pandemias, surtos de doenças, guerras e conflitos internacionais, que podem impactar adversamente a economia global, os mercados financeiros e a condução de suas operações. A pandemia de Covid-19 evidenciou vulnerabilidades operacionais e a necessidade de adaptações emergenciais, como a adoção de medidas sanitárias, mudanças na forma de atendimento ao cliente, investimentos não planejados em tecnologia e restrições à mobilidade e à interação social, com reflexos diretos na eficiência operacional e na saúde financeira da Companhia.

Adicionalmente, instabilidades políticas e econômicas em outros países, incluindo tensões geopolíticas, podem afetar negativamente o mercado de capitais, provocar flutuações cambiais, alterar a oferta de crédito e influenciar a percepção dos investidores, impactando a liquidez, o fluxo de caixa e a capacidade de financiamento da Companhia.

A estratégia de crescimento da Companhia está ancorada em aumento da participação de mercado nas regiões metropolitanas em que a Companhia atua e na expansão para novas regiões metropolitanas. Além disso, as etapas precedentes ao lançamento dos empreendimentos estão sujeitas à dinâmica de cada região. Caso não seja possível implementar a estratégia de crescimento da Companhia dentro do atual modelo de negócios conforme planejado, o negócio, a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia podem ser afetados adversamente.

Dentro do atual modelo de negócios, a Companhia acredita haver concorrência crescente na aquisição de terrenos para a incorporação imobiliária, e por isso talvez não encontre locais adicionais adequados para a incorporação de novos empreendimentos ou outras oportunidades de expansão satisfatórias.

Há a possibilidade de que a Companhia encontre dificuldades operacionais em novas regiões e, ainda, de as margens de rentabilidade nessas novas localidades serem menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajoso para Companhia a continuidade da expansão.

Além disso, as etapas precedentes ao lançamento dos empreendimentos estão sujeitas à dinâmica de cada região. Alterações inesperadas no formato e no tempo de atendimento de atividades de legalização e registro dos empreendimentos podem impactar o planejamento de lançamentos da Companhia.

O atual modelo de negócios da Companhia exige escala mínima de operação em cada mercado geográfico de atuação para gerar retorno atrativo aos acionistas.

A Companhia executa suas obras com o uso da tecnologia de formas de alumínio, o que exige formação específica dos empregados da obra. Assim, a necessidade de especialização dos empregados eleva o custo de mobilização e desmobilização de pessoal, o que exige continuidade produtiva para garantir um retorno atrativo aos acionistas. Assim, para que haja competitividade de custos em relação às tecnologias conhecidas de mercado, a Companhia precisa operar em uma escala mínima de produção. Caso essa escala mínima não seja atingida, os resultados da Companhia e sua capacidade de crescimento e de geração de retornos atrativos aos acionistas podem ser adversamente afetados.

A Companhia anunciou, em dezembro de 2019, a intenção de desenvolver um novo modelo de negócios complementar ao atual, com a utilização de fábricas no processo produtivo de unidades habitacionais. Investimentos no desenvolvimento do novo modelo de negócios resultaram em consumo de caixa relevante, além de impactarem negativamente o resultado da Companhia, e não necessariamente se mostrarão economicamente viáveis.

O atual modelo construtivo da Companhia (estrutura da torre montada para concretagem em fôrmas de alumínio) implica em uma necessidade de escala mínima local, desta forma, a Companhia só consegue atuar em praças com grande necessidade de demanda de unidades habitacionais por ano.

A Companhia pretende executar obras com uma ou mais novas tecnologias que permitam a produção integral ou de componentes de unidades habitacionais em ambiente de fábrica (*off-site*). Essas tecnologias são utilizadas por diversas empresas no mundo. A Companhia acredita que a construção no modelo *off-site* permite sua atuação com alta produtividade, tendo, consequentemente, um ganho de atuação em localidades que tenham baixa escala mínima local de unidades habitacionais.

No Brasil existe uma série de inovações quanto à tecnologias construtivas já homologadas, mas nenhuma se provou economicamente viável em larga escala até hoje, se comparada à parede de concreto. A Companhia adotou um posicionamento para viabilizar as tecnologias *off-site* através da Alea (empresa controlada pela Tenda) que, por sua vez, exigem a necessidade de teste em relação a diversos conceitos, e portanto, a Companhia vem investindo recursos para formar equipes e testar tecnologias e produtos, sem ter uma garantia real de que os resultados serão economicamente viáveis nem de que será possível desenvolver um novo modelo de negócios a partir desses investimentos.

Uma vez que a Companhia reconhece a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Companhia reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento de seus resultados à medida em que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Na medida em que esses ajustes resultem em redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Companhia reconhecerá débito contra o lucro, o que poderá prejudicar sua receita e lucros anteriormente estimados.

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção dos empreendimentos e à percepção da qualidade dos produtos entregues pela Companhia poderão prejudicar a reputação da Companhia ou sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Companhia ou defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia ou, caso sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a Companhia a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

Podem ocorrer atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de licenças, alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção. Os projetos também podem sofrer atrasos devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra, acidentes, questões trabalhistas,

imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos. Caso isso aconteça, a Companhia pode ser obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação, as vendas futuras e o seu resultado financeiro.

A Companhia pode incorrer em custos, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas e prazos originais em razão de aumentos da taxa de juros, custos de materiais, de mão de obra ou quaisquer outros custos ou despesas e que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada, custos excedentes ou condições adversas podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Companhia. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode 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.

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

A Companhia é, e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, dentre outras. Pode a Companhia, ainda, ser indiretamente prejudicada por eventuais sanções administrativas e judiciais decorrentes de condutas e procedimentos disciplinares por atos praticados por sua força de venda (tanto própria como terceirizada). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, afetem a sua reputação ou os seus interesses, de seus administradores, de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais, especialmente quando o provisionamento não tenha sido constituído ou não for suficiente, poderão causar efeitos adversos financeiros, operacionais e reputacionais para Companhia, inclusive no valor de mercado de suas ações.

Adicionalmente, a Companhia é parte em dois processos que envolvem discussão relacionada à sua inclusão no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, conforme detalhados no item 4.4 deste Formulário de Referência. Caso haja uma decisão desfavorável nesses processos, é possível que a Companhia seja incluída novamente no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, o que poderá implicar, além de provável dificuldade de contratações ou negociações junto ao poder público, em impactos negativos à imagem da Companhia e na dificuldade de obtenção de crédito junto às instituições bancárias, (i) na expropriação de propriedades urbanas ou rurais nas quais sejam encontradas condições análogas à escravo, (ii) no confisco de qualquer bem de valor econômico

apreendido em decorrência da exploração de trabalho análogo ao escravo, (iii) na impossibilidade de concessão ou renovação de quaisquer empréstimos ou financiamento pelo BNDES, (iv) no vencimento antecipado de contratos firmados com o BNDES. Adicionalmente, se a houver (i) condenação de sentença transitada em julgado sobre os referidos processos; e/ou (ii) mesmo que temporariamente, a Companhia volte a constar no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, parte dos contratos financeiros da Companhia vencem antecipadamente, afetando adversamente a Companhia sob o aspecto financeiro.

Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais da Companhia, vide os itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

A utilização de mão-de-obra terceirizada, entre outros, no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos e no esforço de vendas, pode ter impacto adverso na Companhia e em sua reputação.

A Companhia depende da atuação de uma força de vendas composta por imobiliárias terceirizadas e, também, por agentes de vendas (empregados da Companhia que não exercem funções de corretores de imóveis) para vender seus empreendimentos. Caso a sua força de vendas atue de forma indevida ou em descumprimento a normas legais e regulamentares, incluindo, mas não se limitando, da atividade profissional de corretagem imobiliária, conforme aplicável, estes podem vir a sofrer sanções administrativas e judiciais, o que poderá gerar danos à imagem da Companhia e à confiança dos consumidores, impactando negativamente a Companhia.

Adicionalmente, a utilização de mão-de-obra terceirizada no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos e no esforço de vendas por meio de imobiliárias terceirizadas, 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 diretamente com a Companhia que, se reconhecido, pode sujeitar a Companhia ao pagamento de verbas salariais e indenizatórias relacionadas a tal vínculo.

As atividades da Companhia estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo da Companhia e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades.

As operações da Companhia estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Companhia.

Adicionalmente, existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode incorrer em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Companhia e resultados estimados.

A Companhia é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia, conforme se tornem mais rígidas.

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

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Companhia não pode garantir que a cobertura de tais apólices estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros, considerando, inclusive, que as apólices estão sujeitas a limites e exclusões de responsabilidade. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades, o que, no caso de sinistro relacionado aos referidos riscos, pode ter um impacto financeiro e operacional negativo sobre os negócios da Companhia.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de outros riscos não cobertos, como multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia, o que pode impactar negativamente os resultados e operações da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis, ou, ainda, nas mesmas condições anteriormente contratadas ou com taxas comerciais razoáveis, seja em relação aos custos ou em relação aos limites e às especificidades de coberturas. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros em tais condições podem afetar adversamente os negócios, resultados e/ou a condição financeira da Companhia.

A Companhia pode vender partes do seu portfólio de terrenos localizados em regiões não estratégicas, em linha com suas estratégias futuras. Como resultado, a Companhia prepara uma análise anual refletindo a imparidade do seu portfólio de terrenos.

Como parte da estratégia da Companhia de focar operações futuras em regiões já testadas, e onde a Companhia acredita que haja um potencial de construção civil com base em oportunidades de mercado, a Companhia pode vender parte do portfólio de terrenos localizados fora destas regiões. De acordo com o momento e precificação da venda, a Companhia pode não obter o mesmo valor pago nos terrenos ou perder com eventual valorização da região.

A depender da avaliação dos terrenos disponíveis para a venda e a depender de seu valor de mercado na região em que se localiza, a Companhia pode ser obrigada a alterar sua provisão para imparidade de terrenos e propriedades para venda, o que pode acabar impactando os resultados da Companhia.

Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos, poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos.

A Companhia realiza, previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. No entanto, a Companhia não consegue garantir que as previsões e premissas estabelecidas em tais estudos irão se confirmar. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (e.g., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado e aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem gerar impacto na velocidade das vendas e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados daquele empreendimento específico.

A Companhia utiliza sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos e operar os negócios. Problemas nos sistemas de tecnologia da informação podem afetar adversamente as operações da Companhia.

Os sistemas de informação podem sofrer interrupções ou ter seus dados comprometidos devido a fatores que extrapolam o controle interno da Companhia, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, malwares e outros "vírus", falhas de segurança relacionadas aos sistemas de tecnologia da informação, dentre outros fatores.

Desta forma, os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Companhia e nem sempre o monitoramento destas violações ocorre em tempo hábil para contramedida.

Caso os sistemas de informação sejam violados e haja a divulgação não autorizada de informações, a Companhia poderá ficar exposta a demandas judiciais decorrentes de fraudes ou falsidades ideológicas pelo uso não autorizado de dados divulgados, multas regulatórias e outras penalidades, incluindo, mas não se limitando, àquelas previstas na Lei nº 13.709/18 ("Lei Geral de Proteção de Dados", "LGPD"), além de perda de clientes e danos à sua reputação e imagem, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Companhia.

Além disso, na eventualidade de falhas ou interrupção dos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, esta pode inviabilizar as suas reservas e deixar de processar transações, prejudicando receitas, contabilização financeira, bem como a capacidade de administrar o seu negócio, de maneira adversa relevante, afetando negativamente os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia 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.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados" "LGPD"), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 quanto a maior parte de suas disposições, exceto em relação às sanções administrativas, vigentes desde 1º de agosto de 2021.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil, por meio de sistema de normas que impacta todos os setores da economia e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), as obrigações e os requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, vazamentos, transferência e compartilhamento de dados pessoais, bem como estabelece sanções administrativas que podem ser aplicadas em caso de descumprimento de suas disposições pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), responsável por elaborar diretrizes e garantir a observância da legislação.

Além das suas sanções administrativas, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas também na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, especialmente em casos de incidentes de segurança que envolvam dados pessoais.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas, de forma isolada ou cumulativa, às penalidades previstas na referida legislação, tais como, advertência, obrigação de divulgação obrigatória de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais a que se refere a infração e multas de até 2% do faturamento da Companhia no Brasil no seu último exercício fiscal, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas ao tratamento de dados.

Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos por ela causados e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Companhia no mercado.

Ainda, incidentes de segurança da informação podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes, colaboradores e terceiros e/ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, ou ainda, na divulgação de dados comerciais e/ou de outras informações sensíveis, o que pode afetar adversamente os resultados financeiros e a reputação da Companhia.

Desta forma, qualquer violação de segurança ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como no cumprimento das normas

de proteção de dados aplicáveis podem prejudicar a reputação da Companhia, expô-la a riscos e responsabilidades legais e sujeitá-la a publicidade negativa, interrompendo suas operações e prejudicando seus negócios.

A incapacidade da Companhia ou falha em proteger os seus direitos de propriedade intelectual contra violações de terceiros poderá afetar negativamente a Companhia.

O sucesso dos negócios da Companhia depende da capacidade de proteger as atuais e futuras marcas da Companhia e defender os seus direitos de propriedade intelectual, incluindo, mas sem se limitar, as marcas "Tenda" e "Alea", consideradas de extrema relevância às suas atividades. Qualquer falha da Companhia em proteger sua propriedade intelectual pode ter um efeito adverso em seus resultados operacionais. O uso indevido ou não autorizado da propriedade intelectual da Companhia, principalmente, das marcas registradas, pode diminuir o seu valor, bem como ocasionar um declínio nas vendas da Companhia principalmente das marcas e das patentes registradas.

A Companhia não garante que as medidas adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade. Ainda, o monitoramento do uso não autorizado de propriedade intelectual demanda esforços significativos e assim, ocasionalmente, terceiros já podem ter registrado ou adquirido direitos de marcas idênticas ou similares para produtos ou soluções que atendam ao mesmo mercado.

Há também o risco, ainda que por omissão, de a Companhia não conseguir renovar o registro de direitos de propriedade intelectual em tempo hábil ou que terceiros contestem e obtenham êxito na invalidação de quaisquer direitos de propriedade intelectual detidos pela Companhia ou a ela licenciados. Além disso, litígios dispendiosos e demorados podem ser necessários para impor e fazer valer os direitos de propriedade intelectual da Companhia contra usos não autorizados ou violações praticadas por terceiros, e se não obtiver êxito na defesa de tais direitos, os negócios da Companhia podem ser impactados adversamente.

A Companhia está sujeita ao risco de reavaliação do risco de crédito por parte das agências de rating.

A S&P Global Ratings em sua última avaliação da Companhia (julho de 2024) atribui a nota de classificação de risco brA- com perspectiva estável. A nota pode ser impactada pela alteração do rating soberano do Brasil ou piora no desempenho operacional ou queda na nossa geração de caixa.

Mudanças na nota de classificação de risco podem alterar o acesso a crédito e os custos de captação de recursos, tornando o acesso à dívida no mercado de capitais de dívida mais ou menos seletivo.

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios onde a Companhia exerce atividade, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

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 algum dos municípios em que a Companhia desenvolve seus empreendimentos, implemente 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. 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.

A impossibilidade de obtenção ou renovação de licenças dos imóveis onde a Companhia exerce suas atividades pode impactar negativamente seus negócios.

O exercício das atividades da Companhia depende da obtenção de licenças dos imóveis, tais como, mas não se limitando a "habite-se" das edificações e alvará de funcionamento, ambos emitidos pelas Prefeituras municipais competentes, bem como auto de vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros. Em geral, essas licenças têm prazo de validade, devendo ser renovadas de tempos em tempos e podem estar sujeitas ao pagamento de taxas para sua renovação. Além disso, eventuais irregularidades ou alterações nas edificações dos imóveis podem ter efeito adverso na manutenção de tais licenças. A expansão das operações e/ou mudanças na legislação aplicável também pode demandar novas licenças, autorizações e/ou registros a serem solicitados às autoridades competentes.

A Companhia não pode garantir que referidas licenças foram e serão obtidas (ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas) com relação a cada um dos imóveis próprios ou locados onde exerce suas atividades. A ausência de licenças municipais, estaduais ou federais válidas pode acarretar a instauração de autos de infração e na aplicação de multas pelos órgãos competentes. Além disso, caso a Companhia não seja capaz de remediar eventuais irregularidades de suas licenças, pode ter suas operações interrompidas ou suspensas nos locais irregulares, sem prejuízo da possível necessidade de investimentos significativos e inesperados para sanar tais irregularidades. Assim, a Companhia poderá incorrer em custos imprevisíveis para realocação de seus estabelecimentos, caso não seja possível emitir ou renovar alguma dessas licenças. Esses cenários poderão impactar de forma negativa os negócios, rendimentos e resultados da Companhia.

Riscos inerentes à atuação nos mercados de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis prontos e em construção.

A Companhia se dedica ao mercado de incorporação e prontos em empreendimentos residenciais, comerciais e de usos diversificados e pretende permanecer atuando nestas atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada, formalidades nas aprovações de projetos pelas concessionárias e os órgãos públicos de todas as esferas, e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- mudanças mercadológicas, regulatórias ou legais que eventualmente impeçam, no futuro, a correção monetária de seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou, ainda, que inviabilizem os projetos econômico ou financeiramente;
- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados da Companhia;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes da Companhia; e
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento e impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os empreendimentos.

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

Riscos inerentes a realização de operações financeiras com derivativos.

As operações financeiras de derivativos, envolvem riscos de contraparte, risco de mercado, risco de liquidez e risco operacional. Algumas dessas operações possuem desafios devido à complexidade do contrato e a necessidade de monitoramento contínuo.

- Risco de Contraparte: Possibilidade de uma das partes não cumprir suas obrigações contratuais, resultando em perdas financeiras significativas;
- Risco de Mercado: Variação inesperada das taxas de câmbio ou das taxas de juros, pode levar a perdas para uma das partes;
- Risco de Liquidez: Dificuldade em encontrar contrapartes dispostas a realizar a transação, ou em encerrar o contrato antes do vencimento;
- Risco Operacional: Erros na execução da operação, falhas nos sistemas de registro e liquidação, ou problemas de comunicação podem causar prejuízos.

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

(b) Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

A Companhia é suscetível a alianças de acionistas, aquisições hostis, litígios entre acionistas e outras dificuldades relacionadas à tomada de decisões.

A ausência de um acionista controlador ou de grupo titular de mais de 50% do capital votante pode dificultar os processos de tomada de decisão da Companhia, já que o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações pode não ser alcançado. Como não há um acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante, a Companhia e seus acionistas não podem usufruir da mesma proteção dada pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos por parte de acionistas controladores e, consequentemente, podem ter dificuldade na reparação por eventuais danos.

O capital da Companhia é pulverizado e, caso um grupo de controle se forme, a Companhia poderá sofrer alterações súbitas e inesperadas nas suas políticas e estratégias corporativas, inclusive através da substituição de seus conselheiros ou diretores. Além disso, a Companhia fica mais vulnerável a tentativas de aquisição hostil e a perturbações associadas com essas tentativas. A Companhia também pode se tornar alvo de investimentos por parte de investidores que tentem contornar as disposições do seu estatuto social que exige que um acionista que adquira mais de 30% de ações da Companhia realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações. A Companhia não pode garantir que os investidores serão capazes de contornar determinadas disposições que visam a obstar uma aquisição hostil em seu estatuto social. Além disso, os acionistas podem votar para excluir ou alterar essas disposições do estatuto social da Companhia.

Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de gestão, na política empresarial, na orientação estratégica ou em qualquer disputa entre acionistas relativa aos seus respectivos direitos pode afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Companhia.

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações emitidas pela Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários, tais como as ações ordinárias de emissão da Companhia, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a certos riscos políticos e econômicos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações de emissão da Companhia, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que pode ter efeito substancialmente adverso no preço das ações de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociações não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das ações de emissão da Companhia pode ser negativamente impactado.

Os acionistas poderão não receber quaisquer dividendos.

O estatuto social obriga a Companhia a pagar aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% do seu lucro líquido ajustado, na forma de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, calculados de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. A distribuição de dividendos depende, principalmente, da determinação do lucro líquido, mas também está sujeita à aprovação do Conselho de Administração da Companhia e da Assembleia de acionistas, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações. Não obstante a obrigação de distribuição do dividendo mínimo, o conselho de administração da Companhia pode optar por não pagar dividendos aos acionistas da Companhia em qualquer exercício fiscal se julgar tais distribuições desaconselháveis em vista da situação financeira da Companhia. Como resultado, o investimento em ações da Companhia não garante que os titulares de ações receberão dividendos.

A Companhia poderá precisar de capital adicional no futuro, a ser obtido por meio da emissão de valores mobiliários, o que pode resultar na diluição da participação dos atuais detentores das ações ordinárias de sua emissão.

A Companhia poderá precisar de recursos adicionais no futuro e optar por obtê-los no mercado de capitais, por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos adicionais, desde que devidamente aprovada, por meio de distribuição pública de ações e/ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas e acarretar na diluição da participação acionária dos seus atuais acionistas no capital social da Companhia, bem como diminuir o preço de mercado de suas ações, sendo que o grau de diluição econômica dependerá do preço e da quantidade dos valores mobiliários emitidos.

(c) Controladas e coligadas

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas sociedades de propósito específico (SPEs), os quais podem não estar disponíveis. Ainda, a participação da Companhia em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Companhia opera por meio de sociedades de propósito específico. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras e de pagar dividendos a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição desses lucros, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sob capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

Algumas dessas sociedades de propósito específico foram constituídas pela Companhia, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. A Companhia mantém o controle das contas-movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tiverem sido integralmente pagas ou os sócios tiverem decidido de outra forma.

Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos ao acionista da Companhia. 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 a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Ainda, a Companhia não pode garantir que será capaz de manter um bom relacionamento com todos os seus sócios e parceiros, tendo em vista que as expectativas no decorrer da sociedade podem não ser atendidas e um potencial insucesso de suas parcerias pode gerar adversidades financeiras e operacionais, gerando dificuldades em atender de forma adequada seus clientes.

Ainda a falência de algum dos parceiros, tal como da própria SPE ou o surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar as operações e/ou projetos.

Caso um parceiro da 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 a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a exposição aos riscos inerentes ao projeto imobiliário em questão.

(d) Seus administradores

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

A capacidade da Companhia de manter uma posição competitiva depende em grande parte da experiência e capacitação de nossos profissionais. Não existem garantias que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na saúde financeira da Companhia e nos resultados operacionais.

A política de remuneração dos executivos da Companhia possui parte de seus vencimentos por remuneração fixa e variável de curto prazo relacionadas à performance e à geração de resultados da Companhia no exercício corrente, o que pode levar parte da administração da Companhia a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados de curto prazo.

O fato de parte da remuneração dos executivos da Companhia estar ligada ao desempenho e à geração de resultados da Companhia nos termos da Seção 8 deste Formulário de Referência, pode levar parte da administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que pode não coincidir com os interesses dos demais acionistas da Companhia que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às suas ações.

Os administradores da Companhia poderão vir a ser réus em processos, o que pode afetar a reputação e negócios da Companhia.

Os administradores da Companhia podem, eventualmente, sofrer processos judiciais ou administrativos relacionados ou não às atividades da Companhia, o que pode afetar de forma negativa a reputação da Companhia, o que pode prejudicar a negociação de futuros contratos e parcerias com novos clientes ou atuais parceiros que não queiram mais se associar à marca da Companhia.

Não podemos garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de nossa administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da nossa administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Além disso, não podemos garantir que essas limitações não terão um efeito adverso em nós ou na nossa reputação.

(e) Seus fornecedores

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

No atual modelo de negócios, as matérias-primas básicas utilizadas pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

A Companhia e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados, por danos ambientais causados por seus fornecedores ou por consequências de eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços por empresas contratadas pela Companhia.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia e às suas subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia e as suas subsidiárias podem ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Na hipótese de a Companhia vir a ser responsabilizada por todas estas demandas, suas atividades e resultados poderão sofrer um efeito adverso sobre o negócio, os resultados operacionais, a situação financeira e a imagem.

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

Além de a Companhia construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Desse modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Companhia participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados contratados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito negativo em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Companhia.

A Companhia investe continuamente na implementação de novas tecnologias e métodos construtivos, o que pode trazer riscos associados ao tempo e custo de execução das obras, assistência técnica e manutenção.

O atual modelo de negócios da Companhia prevê a execução de obras através da tecnologia de forma de alumínio. O constante desenvolvimento de soluções inovadoras com o uso da tecnologia, como por exemplo a produção de torres cada vez mais elevadas, pode resultar em riscos associados ao tempo e custo de execução obras, assistência técnica e manutenção, podendo ensejar passivos futuros que podem vir a afetar adversamente os resultados da Companhia.

Adicionalmente, ainda existem poucos fornecedores, nacionais e internacionais, qualificados para o fornecimento de formas de alumínio. Problemas com estes fornecedores, incluindo atrasos ou falha no fornecimento do material, no médio e longo prazo podem impactar negativamente os negócios e operações da Companhia, por conta de atraso no desenvolvimento de novos projetos, redução no volume de lançamentos e até mesmo atraso para o início da construção de projetos já efetivamente aprovados e lançados.

O desenvolvimento de tecnologias alternativas para produção de unidades habitacionais em ambiente de fábrica, ou *offsite construction*, também pode acarretar futuramente em produtos que podem trazer riscos associados ao tempo e custo de execução das obras, assistência técnica e manutenção.

(f) Seus clientes

O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular. A escassez de crédito para nossos clientes, poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

A Companhia atua no segmento de habitação popular e seus clientes dependem de acesso a financiamento habitacional para adquirir as unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos.

Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI"), do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem

prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia.

A falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, o que pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). O nível de inadimplência dos clientes da Companhia pode ser afetado por variáveis da economia, como nível de renda, desemprego, taxa de juros e inflação.

Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo dos financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Companhia podem ser adversamente impactados.

Ainda, a Companhia permite que os compradores das unidades de seus empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Companhia e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a esta forma de negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Companhia preveem, geralmente, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, os resultados financeiros da Companhia serão adversamente impactados. Na hipótese de distrato ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o seu fluxo de caixa. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita da Companhia e a sua geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a Companhia tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados da Companhia podem ser adversamente impactados.

Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige coparticipação da Companhia caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras.

As condições de vendas da Companhia permitem ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído. Durante o período em que o imóvel permanece em construção, o cliente tem a responsabilidade de efetuar os pagamentos dos juros do financiamento realizado, porém o banco financiador exige coparticipação da Companhia, de forma que, durante o período de obras, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Companhia deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Companhia. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Companhia, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Companhia durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

O resultado reportado pela Companhia está sujeito ao cancelamento de vendas.

Apesar de os processos de vendas e de repasse serem integrados, a Companhia apura as receitas com base nos contratos firmados diretamente com os clientes, antes da assinatura do contrato de financiamento junto às instituições financeiras. Assim, a Companhia está sujeita ao cancelamento das vendas no período que antecede a assinatura do contrato de financiamento (repasse).

(g) Setores da economia nos quais o emissor atue

A Companhia pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro.

O crescimento da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de adquirir terrenos a custo razoável. À medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais do segmento econômico ou aumentarem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do incremento da demanda ou da diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Companhia. A Companhia poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais/comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A alteração das condições de mercado pode prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que pode reduzir suas margens de lucro.

Na qualidade de incorporadora, a Companhia deve constantemente localizar e adquirir novos terrenos para respaldar suas operações de incorporação. Existe uma defasagem entre a data na qual a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Companhia enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão de obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender imóveis incorporados, terrenos não incorporados ou locais adquiridos para incorporação residencial por preços ou margens de lucro previstos ou, ainda, dentro dos prazos previstos.

Em geral, despesas significativas relativas ao desenvolvimento imobiliário, como custos de manutenção, custos de construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência das alterações das condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não incorporados e de locais para incorporação residencial pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação

residencial) podem ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia pode ser forçada a vender imóveis residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as por ela previstas.

Devido a esses fatores, a Companhia pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários. A ocorrência de tais eventos pode afetar adversamente os negócios e resultados da Companhia.

O valor de mercado dos terrenos que a Companhia mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Companhia pretende adquirir pode subir, o que pode impactá-la adversamente.

A Companhia mantém uma quantidade de terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação/desenvolvimento do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Companhia pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar a Companhia de forma adversa.

Adicionalmente, na medida em que outras incorporadoras/loteadoras entrem no setor brasileiro de incorporação/lotearmento de empreendimentos residenciais e comerciais, ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, o que pode gerar escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A conseqüente elevação dos preços de terrenos pode aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Companhia,

visto que ela pode não ser capaz de transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Desta forma, a Companhia pode ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar seus negócios e resultados financeiros e operacionais.

Os fatores que afetam o valor dos terrenos da Companhia incluem, dentre outros: (i) condições econômicas globais, regionais e locais; (ii) competição com outros espaços disponíveis; (iii) condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área; (iv) gestão eficiente das propriedades da Companhia; (v) o desenvolvimento ou renovação das propriedades da Companhia; (vi) o momento e os custos associados às melhorias nas propriedades; (vii) se a Companhia é capaz de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos clientes; (viii) mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias; (ix) se os compradores consideram a propriedade atrativa; (x) as condições financeiras de clientes da Companhia, incluindo insolvência ou inadimplência; (xi) disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis; (xii) inflação ou deflação; (xiii) flutuações na taxa de juros; (xiv) taxas de desemprego; (xv) a disponibilidade de obter seguros adequados e a capacidade da Companhia de obtê-los; (xvi) mudanças de legislações tributárias e de zoneamento; (xvii) regulamentação governamental; (xviii) potenciais responsabilizações perante às leis ambientais e outras leis ou regulamentos; (xix) desastres naturais; (xx) fatores competitivos em geral; e (xxi) mudanças climáticas no geral. O impacto de qualquer desses fatores no valor dos terrenos adquiridos pela Companhia ou em oferta no mercado pode gerar um efeito adverso nos negócios da Companhia, e consequentemente na sua condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa.

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

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

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

(h) Regulação dos setores em que o emissor atue

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

A implementação dos empreendimentos e projetos da Companhia está condicionada à obtenção e manutenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação aplicável perante as autoridades governamentais competentes, tais como a regulamentação ambiental e urbanística. Além disso, as atividades da Companhia estão sujeitas à fiscalização de órgãos governamentais, como o Ministério Público e agências ambientais. A não obtenção, atrasos ou a revogação dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento definitivo da implementação e funcionamento dos empreendimentos da Companhia, o que poderá causar impacto negativo em sua imagem e reputação, além de efeitos adversos relevantes sobre as suas atividades e negócios.

Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Companhia e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta.

Alterações na legislação tributária podem aumentar a carga tributária e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade da Companhia.

Atualmente, a Companhia se beneficia do Regime Especial de Tributação – RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, que assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal e eventualmente podem alterar a carga tributária da Companhia e de seus clientes, bem como modificar ou suspender benefícios e/ou incentivos. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos já existentes e, ocasionalmente, a criação de novos impostos.

O governo brasileiro tem frequentemente implementado e discutido diversas alterações nos regimes fiscais que podem afetar as empresas e seus clientes, inclusive como resultado da execução ou alteração de tratados fiscais. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas vigentes e/ou criação de tributos, temporários ou definitivos, cujos recursos são destinados a fins estabelecidos pelo governo, assim como o cancelamento de benefícios em vigor. Algumas dessas mudanças podem resultar em aumentos da carga tributária da Companhia, o que poderia afetar adversamente a lucratividade e os preços dos produtos da Companhia, bem como restringir a sua capacidade de fazer negócios nos mercados existentes.

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. Consequentemente, 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 aprovado pela Câmara dos Deputados, e em breve será votada 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.

Se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Companhia pode ser prejudicado.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas 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 e cultural, do consumidor, da concorrência e de proteção aos direitos do trabalhador. Para que a Companhia e suas controladas possam desenvolver as suas atividades, devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. Caso a Companhia e suas controladas não observem essas leis e regulamentos, ficarão sujeitas 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 acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Companhia, sua imagem e reputação.

Além disso, as controladas da Companhia e suas contratadas e subcontratadas devem observar diversas regulamentações trabalhistas, tributárias, ambientais e regulatórias. Caso tais contratadas e subcontratadas não observem as referidas regulamentações, a Companhia e suas controladas podem ficar sujeitas a responsabilidade subsidiária. Além disso, a inobservância da regulamentação pelas contratadas e subcontratadas pode implicar na responsabilidade objetiva e solidária da Companhia caso sejam identificados danos ambientais.

A regulamentação relacionada ao setor imobiliário brasileiro, como a legislação ambiental, pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo. Não é possível garantir ao investidor que novas normas, mais rígidas, não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis à Companhia e às suas controladas, ou que não ocorrerão interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. Adicionalmente, a Companhia não pode garantir que estas normas e regulamentos mais rígidos não causarão atrasos em seus projetos ou que a Companhia conseguirá obter e manter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos

poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação dos empreendimentos da Companhia mais custosa, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

A Companhia poderá ser afetada por atividades de terceirização de processos de negócios ou pela imposição de leis e normas regulamentares que proíbem ou restringem referidas atividades, tornando-se responsável por contingências, obrigações e violações de leis trabalhistas e ambientais dos fornecedores e prestadores de serviços da Companhia.

No Brasil, a terceirização de processos de negócios passou a ser regulamentada após a publicação da Lei 13.429/2017, a qual alterou a Lei 6.019/1974. A partir da publicação da referida Lei passou a ser expressa a responsabilidade subsidiária da tomadora de serviços referente às obrigações trabalhistas e previdenciárias no período em que houve a prestação de serviços. Caso a Companhia venha a ser responsabilizada pelo processo do fornecedor terceirizado - o qual é o responsável primário pelo cumprimento das obrigações trabalhistas - a Companhia, a depender dos termos e condições comerciais ajustadas entre as partes, tem assegurado o direito de regresso contra este.

As principais atividades desenvolvidas por prestadores de serviço terceirizados contratados pela Companhia estão relacionadas à construção de empreendimentos imobiliários.

Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada caso seus fornecedores e terceiros contratados se envolvam, ainda que sem o conhecimento da Companhia, em práticas ilegais ou não operem em conformidade com a regulamentação aplicável, inclusive no que diz respeito às leis trabalhistas, tais como condições de trabalho inseguras ou insalubres e de trabalho escravo. Cumpre ressaltar que qualquer violação relevante das normas trabalhistas pelos fornecedores e terceiros contratados pode afetar de forma adversa nossa reputação e nossa capacidade de obter capital adicional. Potenciais contingências deste tipo são difíceis de prever e de quantificar. Neste sentido, caso sejamos condenados subsidiariamente ao pagamento de quaisquer verbas ou benefícios trabalhistas de responsabilidade dos prestadores de serviços da Companhia, ou se quaisquer de nossos fornecedores ou terceiros contratados se envolvam em práticas ilegais, os negócios, condição financeira, resultados operacionais e reputação da Companhia poderão ser adversamente afetados. Da mesma forma, a Companhia pode ser responsabilizada solidariamente pelos danos ambientais causados por terceiros contratados para o desenvolvimento de seus projetos.

(i) Países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, pois a Companhia não desenvolve atividades operacionais no exterior.

(j) Questões sociais

A Companhia tem atuação geográfica em regiões periféricas das áreas metropolitanas podendo com suas edificações modificar a necessidade de infraestrutura das localidades.

A implementação de edificações em regiões periféricas das grandes metrópoles, pode gerar um aumento na conurbação urbana em áreas originalmente não planejadas para este propósito, criando assim uma demanda de infraestrutura não planejada nestas regiões de atuação, e que caso não sejam atendidas de forma organizadas e estruturada pela gestão pública tende a gerar aumento nos problemas sociais da região.

A Companhia está sujeita a causar incômodo na vizinhança localizada nos entornos ao perímetro da obra.

Os processos da construção civil geram incômodos diversos nas áreas vizinhas localizadas nos entornos do canteiro de obras, seja pelo aumento na incidência de ruídos ao longo de todo processo construtivo do empreendimento, seja pela maior circulação de máquinas e/ou veículos pesados para transporte de materiais, ou ainda pela grande concentração de trabalhadores e veículos que passam a circular nos entornos da edificação a ser erigida.

(k) Questões ambientais

A Companhia está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Companhia ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, o negócio da Companhia pode ser prejudicado.

A Companhia está sujeita a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito abaixo. A Constituição Federal Brasileira prevê a responsabilidade ambiental em três esferas, distintas e independentes, quais sejam: i. civil; ii. administrativa; e iii. criminal. Assim, a não responsabilização do agente poluidor em uma das esferas não o isenta de responsabilidade nas demais.

Ainda, legislação ambiental aplicável poderá variar de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais do local, bem como os usos anteriores, atuais e futuros dos imóveis. Nesse sentido, Companhia pode ser responsabilizada por qualquer dano ambiental que possa surgir como resultado de suas atividades, inclusive o resíduo gerado na construção de seus projetos.

Ademais, a responsabilidade civil ambiental no Brasil é considerada pela jurisprudência como "*propter rem*", ou seja, a responsabilidade é vinculada ao imóvel. Portanto, qualquer pessoa que adquira um terreno ambientalmente degradado sucederá na responsabilidade pela recuperação do meio ambiente e pela reparação de possíveis danos à terceiros. Embora essa responsabilidade possa ser contratualmente distribuída entre as partes, vinculada ao direito de regresso, a Companhia pode ser responsável pela indenização e/ou reparação dos danos ambientais identificados no imóvel, sendo que o conceito de comprador potencial de boa-fé não se aplica na responsabilidade civil ambiental brasileira.

As atividades da Companhia podem culminar a contaminação do solo e/ou lençol freático sujeitando a Companhia a sanções civis, administrativas e criminais, caso as medidas remediadoras não sejam adotadas de forma adequada. Destaca-se que o processo de remediação poderá ser acarretar custos não programados e perdurar por indeterminados períodos o que poderá causar impactos financeiros e operacionais à Companhia.

Da mesma forma, a contratação de terceiros para o desenvolvimento das atividades necessárias ao bom andamento dos negócios da Companhia, não a isenta da responsabilidade civil ambiental. Nesse sentido, a Companhia pode vir a ser obrigada a prosseguir com medidas reparadoras consideradas necessárias pelos órgãos ambientais de modo a cumprir as normas técnicas estabelecidas em cada tipo de projeto, mesmo que não tenha causado a contaminação, o que poderá resultar em atrasos na conclusão do desenvolvimento do projeto e custos significativos.

Destaca-se que a Companhia poder vir a ter atuação em APPs, áreas protegidas nos termos da lei, cobertas ou não por vegetação nativa, com as funções ambientais de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade e o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. A supressão e intervenção em APP, por exemplo é restrita às hipóteses de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, a qual dependerá da prévia autorização do órgão ambiental competente. Previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em APP, o órgão ambiental competente indicará as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor. Nesse sentido, a Companhia, se na qualidade de proprietária de terrenos em APPs, possuirá a obrigação de preservar as áreas de Reserva Legal respectivas, podendo ser responsabilizada criminal, administrativa e civilmente em caso de descumprimento.

Caso a Companhia e suas controladas não mantenham a observância de todas as leis e regulamentos ambientais, estas ficarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, revogação de licenças e autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, o que pode acarretar um impacto prejudicial sobre a situação financeira da Companhia, bem como para sua imagem e reputação. Ademais, a não obtenção e/ou renovação das licenças ambientais necessárias ou o não cumprimento das condicionantes das licenças, das leis e das regulamentações ambientais aplicáveis, poderá sujeitar a Companhia a penalidades administrativas, de acordo com as legislações federal, estaduais e municipais, que podem incluir advertências, multas de R\$ 500,00 a R\$ 10 milhões, interdição temporária ou permanente das atividades, embargo, demolição, suspensão de subsídios de agências públicas e fechamento temporário ou permanente do empreendimento.

Decisões desfavoráveis em inquéritos, autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Ainda, a Companhia e suas controladas são partes em determinados inquéritos (civis e policiais), autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental, que apuram a instalação de empreendimentos e a competente licença ambiental, operação em desacordo com as condicionantes da licença emitida e eventuais danos ambientais causados pelas atividades da Companhia. Os resultados

desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Companhia, podendo resultar no desembolso de valores significativos, na suspensão de suas atividades, até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto.

A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia, que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais de cunho ambiental, ver os Itens 4.4 a 4.7 deste Formulário de Referência.

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

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

(I) Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Uso de concreto como maior insumo no processo construtivo da Companhia, causando grande liberação de dióxido de carbono no meio ambiente.

O insumo mais utilizado na indústria da construção civil é o concreto, o qual, apesar de diversos benefícios no processo construtivo, também é responsável por uma enorme quantidade de emissão de partículas de dióxido de carbono (CO₂) no meio-ambiente. Estudos estimam que para a produção de 1 Kg de cimento é liberada a mesma quantidade de dióxido de carbono, estima-se que 8% de toda liberação de dióxido de carbono advém da produção de concreto. A liberação de dióxido de carbono no meio ambiente contribui na destruição da camada de ozônio, camada esta que é a proteção natural do planeta contra a incidência dos raios de luz solar, consequentemente com a destruição da camada de ozônio o planeta vem recebendo maior incidência de luz solar sem proteção, gerando grandes mudanças climáticas ao longo dos últimos anos. Mediante este cenário, não existem garantias de que a influência climática não influencie num futuro não muito distante, que a indústria da construção civil tenha que buscar alternativas no fornecimento de insumos materiais mais sustentáveis, ou ainda que seja necessário buscar novas formas de operar no modelo de processo construtivo utilizado pela Companhia, para que seja utilizado um menor volume de concreto em suas edificações.

Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos nossos negócios da Companhia e aos negócios de nossas controladas.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos nossos negócios e aos negócios de nossas controladas, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos nossos projetos e de nossos investimentos, impactando negativamente nos nossos negócios e nos nossos resultados operacionais.

(m) Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e a política brasileira, pode vir a causar um efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais e mesmo no preço das ações da Companhia.

A economia brasileira é caracterizada por intervenções do Governo Federal e, também pela ocorrência de ciclos econômicos instáveis. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações de emissão da Companhia podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Movimentos de taxas de câmbio;
- Taxas de políticas de controle;
- Expansão ou retração da economia brasileira, conforme medida por taxas de crescimento do Produto Interno Bruto;
- Inflação;
- Política fiscal e monetária;
- Política habitacional;
- Outros acontecimentos econômicos, políticos, diplomáticos e sociais, que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem;
- Taxas de juros;
- Fornecimento de energia elétrica;

- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; e
- Instabilidade social e política.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Companhia, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

A Companhia não possui nenhum controle sobre a situação e não pode prever quais políticas ou ações que o governo brasileiro poderá tomar no futuro. Qualquer um desses fatores pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira, os negócios, condição financeira, resultados de operações da Companhia e nas cotações de suas ações. O governo brasileiro pode estar sujeito à pressão interna para mudar suas políticas macroeconômicas atuais a fim de alcançar taxas mais elevadas de crescimento econômico e tem historicamente mantido uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Além disso, a economia brasileira tem sido afetada por acontecimentos políticos do país, que também têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que prejudica o desempenho da economia brasileira. Adicionalmente, qualquer falta de decisão pelo governo brasileiro na implementação de alterações em determinadas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado acionário.

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e o valor de mercado de seus valores mobiliários.

O mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras, no qual a controladora da Companhia se inclui, é influenciado pelas condições econômicas e de mercado do Brasil, em determinado grau, de outros países da América Latina e de outras economias emergentes. Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações, de forma a impactar, mesmo que indiretamente, a Companhia.

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.

O Brasil teve, no passado, taxas de inflação bastante elevadas, que foram reduzidas com a implementação do Plano Real em 1994. De acordo com o IGP-M, em 2023, a taxa de inflação no Brasil teve uma queda acumulada de 3,18%. E, de acordo com o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") acumulado ficou em 3,49% em 2023. Uma redução de aproximadamente 62% em relação a 2022, cujo acumulado foi de 9,27%. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação incluem a manutenção de política monetária restritiva, com altas taxas de juros e a consequente limitação à disponibilidade de crédito e a redução do crescimento econômico.

A inflação, as medidas para combatê-la e a especulação pública a respeito das prováveis medidas adicionais a serem tomadas pelo Governo Federal também contribuem de forma significativa para a incerteza econômica no Brasil.

Caso as taxas de inflação venham a sofrer elevação, uma eventual política anti-inflacionária adotada pelo Governo Federal pode vir a resultar em desaceleração no nível de atividade econômica e redução do poder aquisitivo da população, o que resultaria na diminuição da demanda dos produtos da Companhia e na redução das vendas líquidas. Uma elevação na taxa de inflação pode, ademais, aumentar alguns dos custos e despesas da Companhia, que talvez não consiga repassá-los aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir suas margens de lucro e o seu lucro líquido. Além disso, um aumento da taxa de inflação pode gerar uma 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 taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinar seu endividamento. Tendo em vista a relação indireta da inflação com os resultados da Companhia, o qual depende de diversas outras variáveis, os resultados e as operações da Companhia podem ser adversamente afetados.

Flutuações da taxa de juros poderão aumentar o custo das dívidas da Companhia ocasionando efeitos adversos sobre seus negócios e sobre o preço de suas ações.

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 da economia brasileira, o nível de inflação e outros indicadores econômicos. O endividamento de empresas no setor imobiliário, setor de atuação da Companhia, está sujeito à flutuação das taxas de juros. No caso de as taxas de juros subirem, os custos relativos ao endividamento também crescerão.

A variação na taxa de juros poderá afetar nosso custo de financiamento a produção e, desta forma, impactar nos custos de construção de nossos projetos e nas demais dívidas que a companhia possui ou poderá vir a contratar.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos totais de R\$ 1.041.536 mil, sendo (i) R\$ 289.933 mil referentes a financiamento a produção, contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR; (ii) R\$ 551.268 mil referentes a três títulos de dívida (CRI e debênture) remunerados a CDI e (iii) R\$ 210.550 mil referentes a cédula de crédito bancário remunerados a CDI. Nossa receita financeira, advinda da aplicação do caixa disponível da companhia, também poderá ser influenciada pela modificação nas taxas de juros, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, em 2024 encerramos o ano com 99% do caixa disponível em aplicações remuneradas pelo índice mencionado.

O nível de endividamento e covenants da Companhia podem causar um impacto adverso relevante nos resultados da Companhia.

A Companhia é signatária de contratos que possuem cláusulas restritivas próprias da natureza das operações, que, na hipótese de não serem atendidas, podem acarretar o vencimento antecipado das respectivas operações. Cabe destacar que as debêntures emitidas pela Companhia possuem restrições relacionadas à observância, durante o período de vigência das debêntures, de *covenants* financeiros.

A Companhia pode não ser capaz de atender referidos *covenants* em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross- default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a sua capacidade em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos negócios da Companhia e em sua situação financeira.

Para mais informações a respeito dos *covenants* aos quais a Companhia está sujeita, vide item 2.1(f)(iv) deste Formulário de Referência.

4.2 – Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

- 1.** O atual modelo de negócios da Companhia foca em empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas **1, 2 e 3** do programa Minhas Casa Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Companhia e seus resultados;
- 2.** Os custos de obras e alterações em orçamentos podem resultar na necessidade de complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e consequentemente da Companhia;
- 3.** A impossibilidade de a Companhia levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento de novos projetos e afetar seus negócios;
- 4.** Eventos externos e imprevisíveis, como guerras internacionais, conflitos geopolíticos, surtos de doenças, pandemias e endemias, podem impactar significativamente a economia global, afetando a cadeia de suprimentos, o mercado de capitais e as operações da Companhia;
- 5.** O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular. A escassez de crédito para nossos clientes, poderá resultar em um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia;

4.3 – Riscos de mercado: descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta referem-se basicamente àqueles do curso normal de seus negócios e aderentes ao ambiente macroeconômico do Brasil. Os contratos firmados pela Companhia são, em geral, indexados às taxas CDI, IPCA, INCC e TR. Riscos cambiais e condições internacionais do mercado afetam a Companhia apenas indiretamente, uma vez que a Companhia não realiza projetos no exterior.

A Companhia também está exposta a riscos relacionados à variação nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como à variação dos preços dos terrenos. Encontra-se, ainda, sujeita a riscos relativos à volatilidade e à liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro, o que pode afetar negativamente a liquidez e o valor de mercado de ações da Companhia.

Abaixo, mais detalhes dos principais riscos a esse respeito:

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de contas a receber apropriado e a apropriar da Companhia, de R\$ 3,8 bilhões. Na posição passiva, em 31 de dezembro de 2024, a rubrica Debêntures (circulante e não circulante) foi de R\$ 541,1 milhões com exposição de R\$ 292 milhões em CDI e R\$ 249,1 milhões em IPCA.

	Consolidado
(em R\$ milhares)	31/12/2024
Contas a Receber Circulante	816.360
Contas a Receber Não Circulante	639.998
Contas a Receber a apropriar	2.370.938
Custo a Incorrer (Unidades Vendidas e Estoque)	(3.291.527)

Análise de Sensibilidade

Para a análise de sensibilidade do período de 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 10,65%, Taxa Referencial 1,21%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 5,22%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 6,54%, Índice de preços ao consumidor (IPCA) a 4,83%.

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2024:

Cenário Consolidado							
(em R\$ milhares)		III	II	I	I	II	III
Operação	Risco	Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	36.413	18.206	7.283	(7.283)	(18.206)	(36.413)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(14.052)	(7.026)	(2.810)	2.810	7.026	14.052
CCB	Alta/queda do CDI	(10.133)	(5.066)	(2.027)	2.027	5.066	10.133
Swap IPCA X CDI	Alta/Queda do CDI	(8.255)	(4.127)	(1.651)	1.651	4.127	8.255
Cessão de crédito	Alta/queda do CDI	(13.224)	(6.612)	(2.645)	13.224	6.612	2.645
Mútuo a pagar	Alta/Queda do CDI	(521)	(261)	(104)	521	261	104
Mútuo a receber	Alta/Queda do CDI	1.036	518	207	(207)	(518)	(1.036)
Efeito líquido da variação do CDI		(8.735)	(4.368)	(1.747)	1.747	4.368	8.735
Empréstimos e Financiamentos							
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/Queda do TR	(1.728)	(864)	(346)	346	864	1.728
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	32.257	16.129	6.451	(6.451)	(16.129)	(32.257)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	4.757	2.379	951	(951)	(2.379)	(4.757)
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(5.738)	(2.869)	(1.148)	1.148	2.869	5.738
Cessão de crédito	Alta/queda do IPCA	(3.981)	(1.990)	(796)	796	1.990	3.981
		(9.719)	(4.859)	(1.944)	1.944	4.859	9.719
Cessão de crédito	Alta/queda do pré-fixado	(2.880)	(1.440)	(576)	576	1.440	2.880

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

A tabela abaixo apresenta uma análise de sensibilidade dos riscos aos quais a Companhia está exposta, com base nos cenários descritos abaixo. Os efeitos no Patrimônio Líquido são basicamente os mesmos nas receitas e despesas.

4.4 – Processos: descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas

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) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia. Para o critério quantitativo, foi considerado o valor de corte que represente valor igual ou superior a 5% (um por cento) do patrimônio líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2024.

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia figurava como ré em processos judiciais de natureza trabalhista, sendo que mais de 35% destes processos foram propostos por empregados de empresas terceirizadas, resultantes da prestação de serviços à Companhia. Dentre as ações trabalhistas em que a Companhia e suas controladas figuram no polo passivo ou ativo, a Companhia identificou como ações relevantes, que não estão sob sigilo, as abaixo descritas:

PROCESSO 21.115	
a. Juízo	Superior Tribunal de Justiça
b. Instância	Superior Tribunal de Justiça
c. Data de instauração	14/07/2014
d. Partes no processo	Autor: Companhia Réu: Ministro do Trabalho e Emprego
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Possibilidade de inclusão da Companhia no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo em decorrência da lavratura de autos de infração.
f. Principais fatos	Em julho de 2014, a Companhia e sua controlada (Tenda Negócios Imobiliários S.A. – TNI) tomaram conhecimento pela mídia de suas respectivas inclusões pelo Ministério do Trabalho e Emprego no cadastro de empresas que supostamente submetem seus trabalhadores a condições análogas às de trabalho escravo. Ato contínuo, a Companhia e a TNI impetraram Mandado de Segurança contra o referido ato coator do Ministério do Trabalho e Emprego requerendo a concessão de medida liminar com vistas à retirada do nome das impetrantes do Cadastro de Empregadores sobretudo em decorrência da inexistência de motivação do ato coator. Na mesma data, a Companhia e a TNI obtiveram uma liminar no âmbito do STJ e tiveram seus nomes excluídos do Cadastro de Empregadores. Em novembro de 2014, a Procuradoria Geral da República apresentou parecer favorável às Impetrantes por meio do qual se manifestou pela anulação do ato coator. Em julgamento ocorrido em maio de 2023 foi denegada a segurança sem enfrentar o mérito da questão, tendo sido acolhida a tese de ilegitimidade passiva ad causam do Ministro de Estado do Trabalho e Emprego. A Companhia apresentou recurso da decisão, o qual está pendente de julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Foi denegada a segurança sem enfrentar o mérito da questão.

PROCESSO 21.115	
h. Estágio do processo	Pendente de julgamento de recurso interposto pela Companhia.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Risco reputacional.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impactos à imagem da Companhia e obtenção de crédito junto às instituições bancárias.

PROCESSO 1000917-83.2020.5.02.0013	
a. Juízo	13ª Vara do Trabalho de São Paulo
b. Instância	Tribunal Superior do Trabalho.
c. Data de instauração	05/08/2020
d. Partes no processo	Autor: Companhia Réu: União Federal
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Possibilidade de inclusão da Companhia no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo em decorrência da lavratura de autos de infração.
f. Principais fatos	Em agosto de 2020, a Companhia e sua controlada (Tenda Negócios Imobiliários S.A. – TNI) ingressaram com anulatória em face da União Federal objetivando a anulação dos autos de infrações que ensejaram a inclusão da Companhia e sua controlada no cadastro de empresas que supostamente submetem seus trabalhadores a condições análogas às de trabalho escravo. Em sentença de 1ª instância, a ação foi julgada totalmente procedente em favor da Companhia, anulando os autos de infração anteriormente lavrados. A União Federal apresentou recurso, o qual encontra-se pendente de julgamento.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Ação foi julgada totalmente procedente em favor da Companhia, anulando os autos de infração anteriormente lavrados.
h. Estágio do processo	Pendente de julgamento de recurso interposto pela União Federal.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Risco reputacional.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impactos à imagem da Companhia e obtenção de crédito junto às instituições bancárias.

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e procedimentos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e previdenciárias, cíveis e ambientais. A Companhia, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu

provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha uma provisão para questões relativas as suas pendências judiciais trabalhistas no montante de R\$ 26,9 milhões, para questões relativas as suas pendências de natureza tributária e previdenciária no montante de R\$ 703 mil, e para questões relativas as suas pendências judiciais cíveis no montante de R\$ 101,8 milhões.

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como partes em ações cíveis, cujos valores de contingência envolvidos totalizavam R\$ 147,6 milhões, sendo certo que nenhum deles era considerado individualmente relevante em 31 de dezembro de 2024.

Ação Civil Pública nº 5381022-34.2023.8.09.0051	
a. Juízo	3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	28/05/2018
d. Partes no processo	Autor: Ministério Público Réu: Construtora Tenda e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor da causa: R\$ 1.000,00
f. Principais fatos	O Ministério Público de Goiás ajuizou a ação civil pública por ato de improbidade administrativa em face de servidores públicos, empresários e pessoas jurídicas de direito privado, com base no art. 11 da Lei 8.429/92, que trata das condutas que atentam contra os princípios da Administração Pública (moralidade e legalidade), alegando que alguns servidores públicos do Município de Goiânia agiram com dolo no curso de processos de licença para construção, pois teriam beneficiado indevidamente empresários, que obtiveram alvarás e licenças de construção sem documentação devida e fora do prazo, à luz do previsto no Plano Diretor antigo (1992), quando, na verdade, deveriam ter se submetido às regras do Plano Diretor aprovado em 2007, o qual previa o pagamento de outorga onerosa. Em sua inicial o Ministério Público também alega que, pouco antes da entrada em vigor do Plano Diretor de 2007, diversas empresas protocolizaram os pedidos de licença junto à SEPLAN apresentando apenas documentos pessoais, ou às vezes nem isso, criando uma "Pasta Vazia", desrespeitando os requisitos do protocolo e com o único intuito de viabilizar que o processo de licença fosse apreciado à luz do Plano Diretor Antigo.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	No dia 29/06/2018 foi proferida decisão indeferindo o pedido liminar formulado pelo Ministério Público de Goiás, no sentido de afastar os servidores acusados de praticarem atos ilegais e a suspensão dos alvarás relativos às construções especificadas, bem como determinou a notificação dos requeridos para apresentarem a defesa prévia. Após a juntada da defesa prévia, foi proferida decisão, por meio da qual o juízo da 3ª Vara de Fazenda Pública de Goiânia recebeu a inicial ao argumento de que na atual fase processual ainda não existiam provas da inexistência de ato de improbidade ou da improcedência da ação e, por isso, determinou a expedição de mandado de citação aos requeridos para apresentarem contestação, conforme determina o art. 17, § 7º da Lei de Improbidade Administrativa.

Ação Civil Pública nº 5381022-34.2023.8.09.0051	
	No dia 24/11/2022 apresentamos contestação, requerendo a extinção da ação, com resolução do mérito, em razão da prescrição da pretensão do Ministério Público com a nova redação trazida pela Lei 14.230/2021, a qual dispõe que o prazo prescricional de ações de improbidade administrativa é de 8 anos, contados a partir da ocorrência do fato ou, subsidiariamente, seja julgado improcedente o pedido autoral, tendo em vista a necessária aplicação da teoria do fato consumado, a inexistência da ilegalidade apontada pelo Ministério Público e a ausência do elemento subjetivo necessário à configuração do ato de improbidade, ao menos por parte da Construtora Tenda. A ação originalmente recebeu o número 5247907-87.2018.8.09.0051. Posteriormente, foi proferida decisão determinando a limitação do litisconsórcio passivo, motivo pelo qual foi realizado o desmembramento do processo em outros 6 (seis), com "grupos" de até 6 Réus por cada novo processo. Assim, no dia 19/06/2023 foi distribuído o processo nº 5381022-34.2023.8.09.0051, no qual consta no polo passivo a Construtora Tenda, além da Construtora Canadá, José Nazareno Ribeiro, Adão Gonçalves da Silva, Construtora Hábil Ltda. e Gerson Ferreira da Cunha. Em 04/04/2024, o Ministério Público de Goiás requereu a conversão da ação de improbidade em ação civil pública, com pedido de R\$ 1.000.000,00 por danos morais coletivos e nulidade dos alvarás. Após despachos com o relator, foi publicado acórdão que deu provimento ao recurso da Tenda, afastando a conversão da ação, extinguindo o processo e rejeitando o pedido de cassação dos alvarás. O Ministério Público de Goiás interpôs apelação e recurso especial, ambos rejeitados. Aguarda-se o decurso do prazo recursal ao Ministério Público de Goiás.
h. Estágio do processo	Pendente decurso de prazo recursal do Ministério Público de Goiás.
i. Chance de perda	Remoto
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é considerado relevante em razão da temática e risco de imagem da Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impactos de ordem reputacional.

Ação Civil Pública nº 0664673-97.2016.8.14.0301	
a. Juízo	13ª Vara Cível de Belém
b. Instância	2ª instância
c. Data de instauração	22/11/2016
d. Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado do Pará Réus: Fb Correa LTDA ME e Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 10.000,00
f. Principais fatos	Ação Civil Pública distribuída pelo MPPA com a finalidade de responsabilizar as empresas FB CORREA LTDA e a Companhia por possíveis danos causados à consumidores em decorrência da prática de estelionato e crime contra as relações de consumo pelo Sr. Fabrício Buarque Correa na intermediação de imóveis. Ação civil pública proposta pelo Ministério Público do Pará, com base no fato de que doze consumidores teriam prometido adquirir imóveis da Construtora Tenda S.A. por intermédio da empresa IMOBILE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. Entretanto, teria constatado que estes consumidores não teriam recebido as unidades imobiliárias sob a alegação de que a Construtora Tenda S.A. não reconhecia os contratos firmados pela IMOBILE, tampouco, os valores recebidos pela referida empresa. Sustentando

Ação Civil Pública nº 0664673-97.2016.8.14.0301	
	que os fatos narrados seriam de responsabilidade da Construtora Tenda S.A., o Ministério Público requereu a) a condenação da Apelante ao cumprimento de obrigação de fazer no sentido de entregar os imóveis objetos dos contratos e b) a condenação da Companhia ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 20.000,00 para cada consumidor.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 07/10/2019, foi proferida sentença de procedência da ação para condenar as rés, solidariamente, na obrigação de fazer, qual seja, entregar os imóveis objeto dos contratos, e pagar danos morais no valor de R\$ 10.000,00 a cada consumidor, corrigidos monetariamente pelo índice do IGPM, a partir da sentença e juros moratórios de 1% ao mês, a conta da citação.
h. Estágio do processo	Pendente de julgamento de recurso interposto pela Companhia
i. Chance de perda	Provável
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é considerado relevante em razão da temática e risco de imagem da Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Desembolso financeiro e risco de imagem.

Ação Civil Pública nº 5012507-19.2023.8.21.0008	
a. Juízo	1ª Vara Cível de Canoas
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	10/04/2023
d. Partes no processo	Autor: Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul Réus: Companhia
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 12.447,50
f. Principais fatos	O Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, argumenta que o Empreendimento denominado Igara Life teria sido entregue com "diversos vícios construtivos verificados nas unidades autônomas e nas áreas comuns, dentre eles falhas estruturais (rachaduras), infiltrações, vazamentos e deficiências na parte elétrica, dentre outros.". Alega o Autor que "a presente ação civil pública tem origem nos elementos angariados no Inquérito Civil (IC) n.º 00739.000.365/2021, instaurado junto à 1.ª Promotoria de Justiça Especializada de Canoas, para o fim de apurar lesão a direitos individuais homogêneos dos consumidores adquirentes de unidades habitacionais no empreendimento denominado Condomínio Igara Life". O autor requer a integral procedência dos pleitos, para condenar a ré: (i) em obrigação de fazer, a ser estabelecida de modo genérico, consistente no refazimento das obras para reparar vícios na construção na área comum e nas residências do empreendimento Condomínio Igara Life, do Programa "Minha Casa, Minha Vida", situado na Rua Açucena, n.º 2.999, bairro Estância Velha, em Canoas /RS, sem qualquer custo aos consumidores; ou, alternativamente, a restituir todo o dinheiro pago pelos consumidores pela prestação dos serviços defeituosos, corrigidos monetariamente até a data do pagamento; ou, ainda, ao abatimento proporcional do preço, tudo nos termos do artigo 20 do Código de Defesa do Consumidor, em prazo não superior a 1 ano a contar da prolação da sentença, sob pena de multa diária por atraso de R\$ 5.000,00, a reverter para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados – FRBL; (ii) em obrigação de indenizar os danos materiais e morais individualmente sofridos, na forma dos artigos 95 e 97, ambos do Código de Proteção e Defesa do Consumidor;

Ação Civil Pública nº 5012507-19.2023.8.21.0008	
	(iii) em obrigação de fazer, consistente em publicar, às suas custas, no prazo de 20 dias após o trânsito em julgado da sentença, em 2 jornais de grande circulação deste Estado e que circulem no Município em que o empreendimento está situado, em 10 dias intercalados, sem exclusão do domingo, em tamanho mínimo de 20 cm X 20 cm, em uma das três primeiras páginas de ambos os jornais, bem como na página oficial das redes sociais e, por 7 dias consecutivos, Facebook Instagram em postagem sem restrição de privacidade (acessível ao público), a parte dispositiva de eventual sentença condenatória, a fim de que os consumidores dela tomem ciência; (iv) a publicação do edital previsto no artigo 94 da Lei n.º 8.078/90, a fim de que os interessados possam intervir no processo como litisconsortes.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	A Companhia apresentou sua defesa em 21/07/2023. Ainda não foi proferida nenhuma decisão de mérito no caso. Em 07/11/2023, o Ministério Público opinou pelo afastamento das preliminares, com o prosseguimento da instrução processual. A juíza informou que apreciará as preliminares em sentença e intimou as partes sobre as provas a serem produzidas. Ambas opuseram embargos de declaração.
h. Estágio do processo	Instrução processual.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é considerado relevante em razão da temática e risco de imagem da Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Desembolso financeiro para reparação de danos e risco de imagem da Companhia.

Ação Civil Pública nº 5001582-60.2020.4.03.6100	
a. Juízo	14ª Vara Cível Federal de São Paulo/SP
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	31/01/2020
d. Partes no processo	Ministério Público Federal x Tenda Negócios Imobiliários S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Ação Civil Pública ajuizada por suposta irregularidade de manejo arbóreo praticada pela Tenda no imóvel de matrícula nº 253.068 do 18º RGI de São Paulo, para implantação de empreendimento imobiliário denominado Reserva Jaraguá.
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública na qual a Defensoria Pública Estadual e Ministério Público Federal questionam a validade e higidez da incorporação do empreendimento denominado Reserva Jaraguá. Os principais objetos de debate são (i) a ausência de estudo antropológico indígena na localidade, (ii) ausência de licenças para incorporações na área localizada ao lado da terra indígena e (iii) regularidade ou não da dispensa do licenciamento ambiental.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 25/07/2023 foi prolatada sentença de improcedência.
h. Estágio do processo	Aguardando julgamento do recurso interposto pelo Ministério Público Federal.
i. Chance de perda	Remoto, notadamente em função da sentença extremamente bem fundamentada e pautada na validade e higidez dos procedimentos administrativos que culminaram na expedição das licenças e alvarás relativos ao empreendimento
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Risco reputacional.

Ação Civil Pública nº 5001582-60.2020.4.03.6100	
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impossibilidade de prosseguir com o empreendimento e risco de imagem da Companhia.

Tributários e Previdenciária

A Companhia é parte em determinados processos de natureza tributária e previdenciária envolvendo valor total de contingência passiva estimado, em 31 de dezembro de 2024, em R\$ 2,6 milhões, sendo certo que nenhum deles era considerado individualmente relevante em 31 de dezembro de 2024.

Ambientais

Há procedimentos de cunho ambiental em curso envolvendo a Companhia para apurar possíveis danos ambientais supostamente causados pelas atividades da Companhia.

Tais procedimentos poderão, eventualmente, resultar no ajuizamento de ações civis públicas de cunho ambiental contra a Companhia e os fatos que lhes deram origem poderão, também, resultar em outros eventuais desdobramentos.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha provisão para questões ambientais no montante de R\$ 198,6 mil, sendo certo que nenhum deles era considerado individualmente relevante em 31 de dezembro de 2024.

Criminais

Ação penal nº 0148265-21.2018.8.13.0245	
a. Juízo	1ª Vara Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Santa Luzia/MG
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	03/06/2020
d. Partes no processo	Autor: Justiça Pública Réus: Tenda Negócios Imobiliários S.A., Arborea e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 200.000,00 (pena de multa pleiteada pelo Ministério Público).
f. Principais fatos	O Ministério Público do Estado de Minas Gerais ofereceu denúncia contra a Tenda Negócios Imobiliários e outros pela suposta prática do crime previsto no art. 69-A da Lei nº 9.605. Segundo a denúncia, os envolvidos teriam supostamente apresentado estudos ambientais falsos ou enganosos no âmbito do processo de licenciamento ambiental para o empreendimento Solar da Baronesa, em 2015, na medida em que não teriam indicado medidas mitigatórias a eventuais danos ambientais causados pela obra. Em 03 de junho de 2020, o juízo da 1ª Vara Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Santa Luzia/MG recebeu a denúncia e determinou a citação dos acusados para apresentação da resposta à acusação.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Denúncia recebida em 03/06/2020.
h. Estágio do processo	Citação da Tenda Negócios Imobiliários S/A e da ex-colaboradora. Apresentada resposta à acusação e encaminhada a fase instrutória.
i. Chance de perda	Possível

Ação penal nº 0148265-21.2018.8.13.0245	
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Eventual condenação pode resultar, para a Companhia, em (i) pena de multa, pleiteada pelo Ministério Público no valor de R\$200.000,00; (ii) penas restritivas de direitos; ou (iii) prestação de serviços comunitárias, todas previstas na Lei nº 9.605. Além, há também a possibilidade da aplicação de penas privativas de liberdade às pessoas físicas denunciadas, e um risco reputacional à Companhia.
k. Análise do impacto em caso de perda do processo	Impactos patrimoniais e reputacionais à Companhia, sem prejuízo de outras penas restritivas de direitos ou prestação de serviço comunitário, previstos na Lei nº 9.605. As penas restritivas de direito são: (i) - suspensão parcial ou total de atividades; (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. As prestações de serviço comunitário são: (i) custeio de programas e de projetos ambientais; (ii) execução de obras de recuperação de áreas degradadas; (iii) manutenção de espaços públicos; e (iv) contribuições a entidades ambientais ou culturais públicas.

4.5 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha o valor de R\$10 mil provisionado em relação aos processos indicados como relevantes no item 4.4 acima.

4.6 – Processos sigilosos: em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

Até a data base deste Formulário de Referência, a Companhia possuía os seguintes processos sigilosos relevantes:

Procedimento Arbitral – Companhia – Processo nº 33/2013/SEC-1 - CCBC/SP	
a. valores, bens ou direitos envolvidos	A Companhia é autora e ré em uma arbitragem que versa sobre litígios entre sócios com pedidos indenizatórios formulados reciprocamente. O valor total do procedimento arbitral será definido por apuração de haveres.
b. análise do impacto em caso de perda do processo	Impacto financeiro. Pagamento dos valores pleiteados.
c. chance de perda	Possível

Procedimento Arbitral – Companhia – Processo nº 112/24 – CAMEAL - AL	
a. valores, bens ou direitos envolvidos	A Companhia é autora em uma arbitragem que versa sobre litígio entre sócios com pedidos de restituição no valor histórico de R\$ 4.5 MM.
b. análise do impacto em caso de perda do processo	Pagamento de eventuais custas.
c. chance de perda	Possível

4.7 – Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Seguem, abaixo, informações sobre Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC") relevantes celebrados pela Companhia:

Termo de Ajustamento de Conduta nº 235/2016 (Trabalhista) - Origem nº 000960.2015.03.000/1	
Data de celebração	dezembro de 2016
Partes	Tenda Negócios Imobiliários S.A. e Construtora Tenda S.A.
Abrangência	Minas Gerais
Objeto	Serviços Especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (NR-4); Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (NR-7); caldeiras, vasos de pressão, tubulações e tanques metálicos de armazenamento (NR-13); condições de segurança e saúde no trabalho na indústria da construção (NR-18).
Obrigações	Constituir e manter Comissão Interna de Prevenção de Acidentes na forma do item 18.33 da NR-18; implementar o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional, nos termos da NR-7; elaborar e implementar o Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho, nos termos do item 18.3 da NR-18; manter o SESMT dimensionado de acordo com a NR-4; manter adequadas as instalações elétricas observado o disposto no item 18.21 da NR-18; fornecer e exigir o uso de EPIs adequados aos riscos de suas respectivas atividades, conforme item 18.23 da NR-18; dotar os equipamentos que operem em marcha ré de alarme sonoro acoplado ao sistema de câmbio, conforme item 18.22.12, alínea "d" da NR-18; afixar no corpo do vaso de pressão placa de identificação com informações previstas na NR-13; manter no estabelecimento os prontuários dos vasos de pressão, conforme item 13.5.1.6 da NR-13; utilizar nas operações de corte de madeira dispositivo empurrador e guia de alinhamento, conforme item 18.7.3 da NR-18; dotar serras circulares dos dispositivos de segurança previstos no item 18.7.2 da NR-18; dotar máquinas de dispositivo de bloqueio para impedir seu acionamento por pessoa não autorizada, conforme item 18.22.8 da NR-18; dotar de proteção adequada as partes móveis dos motores, transmissões e partes perigosas das máquinas ao alcance dos trabalhadores, nos termos do item 18.22.2 da NR-18; dotar de proteção adequada as máquinas e equipamentos que ofereçam risco de ruptura de suas partes móveis, projeção de peças ou de partículas de materiais, conforme item 18.22.3 da NR-18; garantir que a dobragem e o corte de vergalhões de aço nos termos do item 18.8.1 da NR-18; garantir que a operação de máquinas e equipamentos nos termos do item 18.22.1 da NR-18; colocar fechamento provisório resistente nas aberturas existentes nos pisos conforme item 18.13.2 da NR-18; manter protegidas as pontas verticais de vergalhões de aço de acordo com o item 18.8.5 da NR-18; garantir que as escadas de mão utilizadas observem as especificações do item 18.12.5.6 da NR-18; manter o canteiro de obras organizado, limpo e desimpedido, nos termos dos itens 18.27.1 e 18.29.1 da NR 18; promover treinamento de empregados conforme item 18.28 da NR-18; garantir conforto térmico conforme no item 18.4.1.3 da NR-18.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por obrigação descumprida (valor histórico a ser atualizado pelo índice de correção monetária aplicado à Justiça do Trabalho).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta nº 67/2014 (Trabalhista) - Origem nº 000865.2012.02.000/0	
Data de celebração	janeiro de 2014
Partes	Construtora Tenda S/A.
Abrangência	Bahia
Objeto	Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (NR-5); transporte, movimentação, armazenagem e manuseio de materiais (NR-11); atividades e operações perigosas (NR-16); condições de segurança e saúde no trabalho na indústria da construção (NR-18).
Obrigações	Manter o canteiro de obras limpo, organizado e desimpedido, conforme item 18.29.1 da NR-18; não manter material empilhado a uma distância inferior a 50 cm das estruturas laterais do prédio, conforme item 11.3.3 da NR-11; fornecer e repor gratuitamente para os empregados próprios vestimentos de trabalho, quando danificado, conforme item 18.37.3 da NR-18; fornecer gratuitamente para empregados próprios equipamento de proteção individual adequado ao risco e em perfeito estado de conservação e funcionamento, conforme item

	18.23.1 da NR-18; exigir o uso de equipamento de proteção individual, conforme item 6.6.1 da NR-6; fornecer água filtrada, potável e fresca aos trabalhadores, por meio de bebedouros de jato inclinado ou equipamento similar que garanta as mesmas condições, conforme item 18.37.2 da NR-18; fornecer água potável aos trabalhadores de forma que do posto de trabalho ao bebedouro não haja deslocamento igual ou superior a 100 m no plano horizontal e 15 m no plano vertical, conforme item 18.37.2.1 da NR-18; manter instalações sanitárias em perfeito estado de conservação e higiene, conforme item 18.4.2.3 da alínea "a" da NR-18; manter instalações sanitárias com portas que mantenham o resguardo necessário, conforme item 18.4.2.3, alínea "b" da NR-18; instalar chuveiro em local com piso com caimento que assegure o escoamento da água para a rede de esgoto, conforme item 18.4.2.8.2 da NR-18; dotar os vestiários de armários individuais com fechadura ou dispositivo com cadeado, conforme item 18.4.2.9.3, alínea "f", da NR-18; manter o vestiário em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, conforme item 18.4.2.9.3, alínea "h", da NR-18; dotar os vestiários de bancos em número suficientes para atender os usuários, com largura mínima de 30 cm, conforme item 18.4.2.9.3, alínea "h", da NR-18; ligar máquina ou equipamento elétrico móvel por intermédio de dispositivo que seja conjunto plugue e tomada, conforme item 18.21.20 da NR-18; não manter condutores elétricos obstruindo a circulação de materiais e pessoas, conforme item 18.21.5 da NR-18; proteger os circuitos elétricos contra impactos mecânicos, umidade e agentes corrosivos, conforme item 18.21.6 da NR-18; remunerar o exercício de trabalho em condições de periculosidade com o adicional de 30%, incidente sobre o salário, conforme item 16.2 da NR-16, quando aplicável; manter as atas de reunião da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes no estabelecimento, à disposição da Inspeção do Trabalho, conforme item 5.26 da NR-5.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por obrigação descumprida.
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta (Consumidor)- Origem nº 14.161.2260/2011-6	
Data de celebração	outubro de 2013
Partes	Construtora Tenda S/A
Abrangência	São Paulo
Objeto	Rescisão Unilateral
Obrigações	Abster-se de firmar com um mesmo comprador diferentes contratos de compromisso de venda e compra, dos quais conste, para uma mesma unidade imobiliária, diferentes preços de alienação, sob pena de multa no valor de R\$20.000,00; Caso seja verificada inadimplência do cliente, adotar os seguintes procedimentos para a rescisão unilateral: (a) enviar carta (simples) para o cliente, instando-o a regularizar os pagamentos; (b) uma vez inerte o adquirente, envio de segunda carta (simples) instando-o novamente a regularizar os pagamentos; (c) mais uma vez inerte o adquirente, envio de notificação extrajudicial, encaminhada por cartório de títulos e documentos, instando-o a regularizar o pagamento no prazo
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta nº 153/2013 (Trabalhista) - Origem nº 1598.2013.03.000/6	
Data de celebração	setembro de 2013
Partes	Construtora Tenda S.A.
Abrangência	Minas Gerais
Objeto	Prestação de serviços por meio de empresa terceirizada
Obrigações	Garantir alojamentos a empregados próprios e terceiros de acordo com a NR-18; garantir a seus empregados ou trabalhadores que lhe prestem serviços por intermédio de empresas contratadas, recrutados em localidade diversa da prestação de serviços (a) celebração de contrato de trabalho com o empregado, ainda na localidade de origem, de alimentação e de retorno à localidade de origem, assim como o registro e a anotação da CTPS, desde a data em que o trabalhador deixou o local de origem (b) realização de exames médicos, na forma da lei, sendo que os admissionais deverão ser realizados antes da contratação, permitidas as exceções constantes no artigo 2º, parágrafos 1º e 2º da Instrução Normativa nº 90, de 28/04/2021, do Ministério do Trabalho e Emprego (c) transporte gratuito de ida e de volta

	entre a localidade de origem e o local da prestação de serviços (d) retorno à localidade de origem após o recebimento das verbas rescisórias, observado o artigo 477 da CLT.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por trabalhador prejudicado (valor histórico a ser atualizado pelo índice de correção monetária aplicado à Justiça do Trabalho).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta nº 83/2013 (Trabalhista) - Origem nº 002431.2012.06.000/1	
Data de celebração	maio de 2013
Partes	Construtora Tenda S.A.
Abrangência	Pernambuco
Objeto	Terceirização e condições de trabalho
Obrigações	Orientar as empresas prestadoras de serviços, mediante cláusula contratual, para que cumpram toda a legislação trabalhista vigente, em especial manter todos os empregados trabalhando com o respectivo registro em livro, ficha ou sistema eletrônico, bem como proceder à anotação do contrato de trabalho na Carteira de Trabalho e Previdência Social dos obreiros no prazo legal (artigo 41, <i>caput</i> e artigo 29, ambos da CLT), para a realização das obras sob as suas responsabilidades ou indispensáveis à realização dos seus objetivos sociais; fiscalizar as condições de alojamento dos trabalhadores terceirizados, verificando e cobrando o fornecimento de alimentação, fardamento, água potável, acomodações dignas, camas individuais, roupa de cama, bem como averiguar as instalações sanitárias, conforme estabelecido pelo artigo 157, inciso I, da CLT, combinado com os itens 24.1.11, alínea "a" e 24.7.1 da NR-24, da Portaria nº 3.214/78.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por item descumprido (valor histórico a ser atualizado pelo índice de correção monetária aplicado aos créditos da Fazenda Pública Federal).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Acordo na Ação Civil Pública nº 0010514-71.2013.5.01.0044	
Data de celebração	janeiro de 2013
Partes	Construtora Tenda S.A. e Procuradoria Regional do Trabalho da 1ª Região
Abrangência	Rio de Janeiro
Objeto	Controle da jornada de trabalho
Obrigações	Exigir que os seus empregados, inclusive agentes de vendas, consignem em registro manual, mecânico ou eletrônico, os horários de entrada, saída e intervalo para repouso e alimentação por eles efetivamente praticados; incluir os valores correspondentes às horas extraordinárias realizadas pelos seus empregados, inclusive agentes de vendas, nos respectivos documentos salariais ou banco de horas.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada trabalhador atingido pelo descumprimento das obrigações (valor histórico a ser atualizado pelo índice de correção monetária aplicado à Justiça do Trabalho).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste acordo estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta (Cível) – Origem IC 470/2012	
Data de celebração	junho de 2014
Partes	Construtora Tenda S.A.
Abrangência	Rio de Janeiro
Objeto	Cobrança de valores de ITBI
Obrigações	Assumir o ônus de obter as certidões cartorárias, ITBI, taxas e emolumentos necessários à celebração e ao registro dos contratos de financiamento junto ao CRI, sem qualquer cobrança adicional aos clientes que se enquadrem nas condições do Programa "Minha Casa, minha vida".
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de sanção pecuniária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por evento, devidamente corrigida, sem prejuízo de execução específica da mesma obrigação.
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Acordo na Ação Civil Pública nº 0001093-26.2010.5.04.0029	
Data de celebração	novembro de 2011
Partes	Construtora Tenda S.A.
Abrangência	Rio Grande do Sul
Objeto	Jornada de trabalho
Obrigações	Respeitar a concessão do repouso semanal remunerado; manter efetivo controle de horário de seus empregados; manter à disposição da fiscalização do trabalho os documentos sujeitos à inspeção.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada obrigação descumprida (valor histórico a ser atualizado pelo índice de correção monetária aplicado à Justiça do Trabalho).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste acordo estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta (Trabalhista) - Origem nº 000267.2010.15.006/5-80	
Data de celebração	abril de 2011
Partes	FIT 001 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Abrangência	N/A
Objeto	Condições de segurança e saúde no trabalho na indústria da construção (NR-18).
Obrigações	Manter as áreas de vivência em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza; instalar lavatórios nas proximidades dos locais das refeições; fornecer água potável, filtrada e fresca, por meio de bebedouros de jato inclinado ou outro dispositivo equivalente, sendo proibido o uso de copos coletivos; instalar proteção coletiva onde houver risco de queda de trabalhadores ou de projeção de materiais; disponibilizar instalação sanitária constituída de lavatório, vaso sanitário e mictório, na proporção de 1 (um) conjunto para cada grupo de 20 (vinte) trabalhadores ou fração, bem como de chuveiro, na proporção de 1 (um) unidade para cada grupo de 10 (dez) trabalhadores ou fração. Disponibilizar vestiários com armários individuais dotados de fechadura ou dispositivo com cadeado; implantar nas torres do elevador de material e do elevador de passageiros, dispositivos de segurança que impeça a abertura da barreira (cancela), quando o elevador não estiver no nível de pavimento.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada obrigação descumprida (valor histórico a ser atualizado pelo índice de correção monetária aplicado à Justiça do Trabalho).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta (Trabalhista) - Origem nº 002376.2009.04.000/5	
Data de celebração	fevereiro de 2012
Partes	Construtora Tenda S.A.
Abrangência	Rio Grande do Sul
Objeto	Precarização nas condições de trabalho (NR 18)
Obrigações	Cumprimento dos itens 18.8.3, 18.13, 18.14.1, 18.14.1.1, 18.14.1.2, 18.14.2, 18.14.3, 18.14.12, 18.22.7, 18.4.2 e 18.37.3 da NR-18, de forma a assegurar a observância do Padrão Técnico Operacional para Andaimos (PTO 002), do Padrão Técnico Operacional para Escadas, Rampas e Passarelas (PTO 003), do Padrão Técnico Operacional para Instalações Elétricas Provisórias (PTO 005) e do Padrão Técnico Operacional para Equipamentos de Proteção Individual (PTO 006).
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) para cada obrigação descumprida (valor histórico a ser atualizado pelo IGP-M ou índice substitutivo).
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

Termo de Ajustamento de Conduta (Consumidor)- Origem nº 14.161.1074/05-8	
Data de celebração	outubro de 2007
Partes	Construtora Tenda S/A
Abrangência	São Paulo
Objeto	Formas de restituição ao cliente nos casos de rescisão, impostos e abstenção de cobranças
Obrigações	Nas rescisões contratuais o cliente receberá o montante pago, corrigido monetariamente no mesmo modo que pagou, em 5 parcelas, descontadas as seguintes despesas também atualizadas monetariamente: (a) contribuição ao PIS e Cofins à alíquota vigente à ocasião sobre

	os valores recebidos pela Companhia; (b) CPMF sobre todos os pagamentos efetuados pela Companhia em decorrência da restituição; (c) multa compensatória de 20% sobre o valor pago; e (d) outros impostos que venham ser criados no curso do contrato. Abster-se: (a) da cobrança referente aos juros capitalizados; (b) de cobrar multa penal compensatória, em razão do não registro da escritura; (c) de cobrar multa de 1% sobre o valor total da transação, em razão de desistência da proposta; (d) de cobrar despesas derivadas do imóvel durante a construção até a entrega das chaves; (e) de cobrar despesas pela cessão de direitos superior a 2%, calculados sobre o valor pago até a data da efetiva cessão; (f) de cobrar despesas com publicidade e corretagem; e (g) de vedar a locação do imóvel, antes da outorga da escritura definitiva ao promissário comprador.
Prazo para cumprimento	Indeterminado
Consequências em razão do descumprimento	Pagamento de multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para cada obrigação descumprida.
Status do cumprimento	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

	Parcelamento simplificado (nº 02110001200378403962369)
Data de celebração	27 de abril de 2023
Partes	Tenda Negócios Imobiliários S.A e Receita Federal
Objeto	Débitos federais
Valor consolidado	R\$ 46.506.902,93
Saldo devedor	R\$ 43.406.442,80
Prazo para cumprimento	60 meses
Consequências em razão do descumprimento	Caso a Companhia não cumpra com suas obrigações nos termos do programa de parcelamento, poderá estar sujeita ao pagamento do valor pendente das obrigações tributárias, acrescido de juros, multas e a perda de eventuais descontos (e.g., juros e penalidades devidas) concedidos em razão da inclusão dos débitos nos referidos parcelamentos.
Status do cumprimento	Regular

5.1 – Gerenciamento de riscos: em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

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

A Companhia adota uma política de gestão estratégica de riscos com o objetivo estabelecer diretrizes e responsabilidades a serem observadas no gerenciamento de riscos da Companhia, assegurando que os riscos inerentes às atividades da Companhia sejam identificados, avaliados, tratados, monitorados e comunicados à Administração em tempo adequado para tomada de decisões, minimizando seu impacto através de seus controles internos e adequada governança de riscos. Essa política de gestão estratégica de riscos foi aprovada pelo Conselho de Administração em 13 de agosto de 2018 e revisada em 9 de maio de 2025.

O gerenciamento de riscos de mercados e todos os demais riscos aos quais a Companhia está exposta estão devidamente contemplados na sua política de gestão estratégica de riscos, a qual está descrita neste Formulário de Referência.

Não obstante, assim como o faz em sua abordagem a riscos em geral, também com relação a riscos de mercado a Companhia adota procedimentos internos com a finalidade de controlar, monitorar e mitigar riscos de mercado. Nesse sentido, a Companhia visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco, exceto derivativo de proteção de taxa de juros. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia.

(b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

Riscos para os quais se busca proteção

Busca-se proteção para os riscos definidos na matriz de riscos que distribui os riscos inerentes ao negócio nos seguintes grupos descritos abaixo:

- (i) **Estratégicos** - incluem aqueles que afetam os objetivos estratégicos, considerando ambiente interno e externo;
- (ii) **Regulatórios** - incluem aqueles relacionados ao cumprimento de normas e legislação, considerando leis aplicáveis ao setor de incorporação/construção civil e outras legislações (ambiental, trabalhista, cível e tributário/ fiscal);
- (iii) **Financeiros** - incluem à exposição das operações financeiras/contábeis da Companhia e confiabilidade das demonstrações financeiras; e

- (iv) **Operacionais** - incluem aqueles relacionados à operação da Companhia (processos, pessoas e tecnologia), que afetam a eficiência operacional, podendo se manifestar de diversas maneiras, como por exemplo: atos fraudulentos, interrupção do negócio, conduta incorreta de funcionários, deficiência em contratos, resultando em perdas financeiras, comerciais, multas fiscalizatórias e/ou impactos jurídicos e reputacionais.

Instrumentos utilizados para a proteção

A Companhia utiliza como instrumentos para a proteção o plano anual de auditoria interna estabelecido com base na análise geral de riscos aprovada pelo Comitê de Auditoria da Companhia e o programa de controles internos.

A Companhia estabelece as seguintes etapas para o gerenciamento de riscos, com base nos princípios do COSO – ERM: *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management Framework*:

- (i) **Identificação:** O processo de captura e identificação de riscos consiste na utilização de ferramentas e metodologia COSO ERM para estabelecer as matrizes de riscos e controles e mantê-las constantemente atualizadas. A Companhia está atenta para o surgimento de novos riscos e/ou riscos denominados emergentes, que assim que identificados, são avaliados, incorporados ao processo de gestão de riscos e, dependendo de sua criticidade, imediatamente reportados e tratados;
- (ii) **Avaliação:** Os riscos são avaliados de acordo com seu impacto e probabilidade de ocorrência, considerando as premissas abaixo. A classificação final do risco é definida em função da combinação entre o resultado da vulnerabilidade e impacto;
 - a. **Impacto:** considera a análise dos riscos em relação ao possível impacto nas operações da Companhia. O critério para definição do impacto é aplicado de acordo com premissas qualitativas que possam afetar por exemplo, o valor às partes interessadas (Impacto em clientes, fornecedores e investidores), a reputação e imagem da Companhia e não atendimento às legislações e consequências em multas e demais penalidades; e
 - b. **Probabilidade:** considera uma análise dos riscos em relação à magnitude em que a Companhia está exposta ou desprotegida, considerando: (i) efetividade dos controles internos; (ii) nível de influência da gestão em relação ao fator de risco; (iii) velocidade em que o risco pode ser materializar; (iv) histórico de ocorrências de materialização do risco, entre outros.
- (iii) **Resposta ao risco:** Os riscos identificados são gerenciados de forma adequada e a definição de resposta é realizada de acordo com a sua criticidade. A ação de resposta considera a relação entre impacto e probabilidade de ocorrência, custos e benefícios para que o risco seja adequadamente mitigado:
 - a. **Eliminar o risco** – Abordagem adotada processos da Companhia que gerem riscos cujo impacto e probabilidade de ocorrência são críticos em relação a continuidade dos negócios e objetivos da Companhia;

- b. **Compartilhar o risco** – Abordagem adotada para riscos que são inerentes as atividades de negócio da Companhia, que apresentam grau significativo de risco, e que, portanto, são compartilhados com terceiros por meio de contratos de seguros, terceirização de operações e atividades;
 - c. **Tratar/Mitigar o risco** - Riscos que possam impactar significativamente os objetivos estratégicos da Companhia e/ou sua operação. São controlados e reduzidos a níveis aceitáveis por meio de melhorias no processo e eficiência dos controles internos diretamente relacionados ao fator de risco; ou
 - d. **Aceitar o risco** - Riscos cujos impactos são menores que o custo/benefício do seu gerenciamento, são mantidos, desde que conhecidos e aceitos pelo Comitê de Auditoria e Alta Administração. No entanto, o monitoramento é contínuo e caso o impacto ou a probabilidade de ocorrência aumente, novas decisões em relação a tratativas são tomadas;
- (iv) **Informação e comunicação:** As informações utilizadas para gerenciamento dos riscos são íntegras e corretas, representando a situação atual das operações da Companhia. Os riscos da Companhia são comunicados e conhecidos por todos os envolvidos em seu gerenciamento e monitoramento, devem ser reportados tempestivamente. O processo de comunicação dos riscos é claro e eficiente, o conteúdo das informações deve ser suficiente para tomada de decisão apropriada; e
- (v) **Monitoramento:** Há monitoramento constante para evitar que a exposição da Companhia aos riscos aumente e impeça a continuidade de negócios. O adequado monitoramento consiste no acompanhamento do ambiente de controle da Companhia e ações de resposta aos riscos. A estrutura de controle interno é avaliada periodicamente, verificando a eficiência dos controles existentes e influências decorrentes de potenciais mudanças no ambiente interno e/ou externo da Companhia.

As ações de melhorias (planos de ação), bem como sua efetividade são acompanhadas, garantindo o atingimento do propósito inicial, prazo de implementação, e eficiência para redução do risco. Essa avaliação é realizada semestralmente para os riscos considerados críticos, altos e significativos e anualmente para os médios e baixos.

Com relação ao gerenciamento de riscos de mercado, a Companhia:

- (i) **Risco de crédito:** A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2024, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes;

- (ii) **Risco de taxa de juros:** A Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA); e
- (iii) **Risco de liquidez:** Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, de modo a 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, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas.

Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A Companhia monitora os seus riscos através de uma estrutura organizacional multidisciplinar, na qual a Diretoria, o Comitê de Auditoria e o Conselho de Administração da Companhia devem compreender as práticas, permitindo o cumprimento adequado de suas responsabilidades no processo e fortalecendo os níveis de governança corporativa.

A Companhia possui estrutura de Gestão de Riscos que tem como principal responsabilidade o acompanhamento contínuo riscos atrelados aos processos da companhia, monitorando estes riscos, através de adequabilidade e efetividade das performances de execução dos controles, e ainda, monitorando se os cinco elementos de controle (ambiente, avaliação e comunicação de riscos, atividade de controle, informação, e monitoramento) estão presentes e funcionando conforme planejado, e garantindo com razoável certeza que as informações fornecidas pelos relatórios e sistemas corporativos são confiáveis, e que as leis, regulamentos e normas pertinentes estão sendo cumpridas, aumentando a velocidade e o foco na implementação de controles, monitoramento dos processos e a comunicação tempestiva das deficiências e planos de ação à Administração. A área de Gestão de Riscos é composta por 1 gerente, 1 coordenador e 1 analista, e está diretamente sob a supervisão do Comitê de Auditoria.

A Companhia possui uma gerência de Auditoria Interna que fornece, à Administração e ao Comitê de Auditoria, informações sobre avaliações contínuas dos processos de gestão de risco da Companhia e o sistema de controle interno. A estrutura de Auditoria Interna é um órgão independente da Diretoria Executiva e composta por 1 gerente, 1 coordenador, 4 analistas, e está diretamente sob a supervisão do Comitê de Auditoria.

As políticas e diretrizes da Companhia são publicadas em um portal, permitindo que todos os colaboradores as acessem. As políticas corporativas são revisadas no mínimo a cada dois anos, sendo obrigatória a aprovação do gestor para que estas sejam divulgadas no site de Gestão da Companhia.

A estrutura de gerenciamento dos riscos adotados pela Companhia é dividida de acordo com as diretrizes da Estrutura Integrada de Controles Internos do *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), que recomenda a gestão de riscos através do modelo das 3 (três) linhas:



1. 1ª Linha: está associada à linha de frente dos negócios e é representada pelos gestores das áreas e/ou negócios, responsáveis diretos pela execução de seus processos e respectivos riscos
2. 2ª Linha: refere-se as áreas de apoio para as áreas de negócio executarem suas atividades, tais como Gestão de Riscos, Segurança da Informação, Qualidade, Compliance, que atua na identificação de falhas de performance de controles e na identificação de desvios de políticas e procedimentos internos; e
3. 3ª Linha: refere-se a área de Auditoria Interna, que atua na realização de testes substantivos de controles internos sob os processos da Companhia de forma independente para identificação de desvios operacionais e financeiros decorrentes de falhas e/ou fraudes.

A Política de Gestão Estratégica de Riscos define as atribuições de cada agente no controle e gerenciamento de riscos:

Conselho de Administração:

- (i) Definir os objetivos estratégicos da companhia, que nortearão o trabalho de identificação dos riscos da organização;

- (ii) Acompanhar as ações de gerenciamento dos riscos conforme direcionamento de negócios da Companhia;
- (iii) Validar os ciclos de revisão do sistema de controle de riscos e sua eficácia;
- (iv) Determinar o apetite e tolerância aos riscos;
- (v) Validar documentação de informações públicas sobre o modelo de gestão de riscos e transparência de informações prestadas ao Público interno e externo; e
- (vi) Disponibilizar e alocar os recursos necessários para a gestão de risco.

Comitê de Auditoria:

- (i) Acompanhar e recomendar sobre a aceitação das respostas aos riscos;
- (ii) Auxiliar a Administração na definição das diretrizes de gestão de riscos, métricas de mensuração da tolerância e apetite aos riscos;
- (iii) Acompanhar ações de implementação de planos de ação mitigatórios;
- (iv) Reportar suas conclusões ao Conselho de Administração;
- (v) Aprovar o dicionário de riscos, linguagem comum dos riscos e fortalecer a cultura de gestão de riscos;
- (vi) Acompanhar as ações de gerenciamento dos riscos conforme apetite da Companhia;
- (vii) Acompanhar e estimular o desenvolvimento de estruturas e mecanismos de proteção de riscos;
- (viii) Propor alterações na Política de Gestão de Riscos e submetê-las ao Conselho de Administração; e
- (ix) Assegurar a operacionalização dos mecanismos e controles relacionados ao gerenciamento de riscos.

Diretoria:

- (i) Atualizar a Matriz de Riscos sempre que ocorrer a revisão do plano estratégico ou AGR – Avaliação Geral de Riscos e tempestivamente com o surgimento de fatores de risco emergentes;
- (ii) Estabelecer priorização dos Riscos a partir do impacto e probabilidade;
- (iii) Acompanhar periodicamente a evolução da exposição aos Riscos considerando os limites aprovados pelo Conselho de Administração;
- (iv) Adotar Riscos avaliados como ferramenta de orientação da revisão ou construção do plano estratégico; e

- (v) Disseminar a cultura da gestão de Risco em toda Companhia.

Gestão de Riscos:

- (i) Mapear processos e auxiliar na identificação dos riscos (operacionais e financeiros, por exemplo), além de garantir os respectivos controles para mitigar os riscos identificados;
- (ii) Acompanhar e sugerir melhorias de controles internos nas áreas operacionais;
- (iii) Reportar inconsistência ou desatualização de desenhos de fluxos de processos, normas e procedimentos cujas alterações podem agravar o ambiente de controles;
- (iv) Identificar novas oportunidades e processos aptos à priorização a partir dos resultados do processo de riscos em execução, bem como ampliar o ambiente de testes substantivos ou monitoramento contínuo a partir da identificação de novos riscos ou agravamento de riscos já identificados
- (v) Após a implementação dos planos de ação, validar se todas as ações propostas foram implementadas como planejado

Donos dos Riscos ou Áreas de negócios:

- (i) Identificar, em conjunto com a área de Gestão de Riscos os fatores e indicadores para a mensuração e monitoramento dos Riscos;
- (ii) Fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para análise;
- (iii) Apresentar percepção quanto à exposição ao Risco (magnitude de impacto);
- (iv) Sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao Risco sob sua responsabilidade;
- (v) Cumprir os limites de Riscos aprovados pelo Conselho de Administração;
- (vi) Comunicar tempestivamente os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extrapolação de limites; e
- (vii) Dar cumprimento ao plano de ação.

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

A estrutura operacional e de controles internos é desenhada para mitigar os riscos de negócio a níveis aceitáveis.

A Área de Auditoria Interna da Companhia possui atribuições aprovadas pelo Conselho de Administração, e possui estrutura e orçamento considerados suficientes ao desempenho de suas funções conforme avaliação realizada pelo Conselho de Administração ou Comitê de Auditoria Interno ao menos uma vez por ano.

O plano anual de auditoria interna, executado pela função de auditoria interna, bem como os testes de controles efetuados pela função de controles internos, têm como objetivo identificar exceções que possam afetar a mitigação dos riscos de negócio nos níveis estabelecidos pela administração.

As áreas de auditoria interna e de controles internos elaboram planos de ação, endereçados para a administração, com objetivo de alinhar a estrutura operacional e de controles internos para mitigação dos riscos.

A Companhia efetua anualmente a análise geral de riscos, com objetivo de identificar eventuais fragilidades que possam expor a Companhia aos riscos inerentes ao seu negócio, inclusive atividades exercidas por terceiros.

Em relação ao monitoramento e gestão de riscos de terceiros, a Companhia adota as seguintes práticas:

- Procedimentos para homologação de fornecedores, sendo que para a avaliação técnica da qualidade dos materiais e requisitos mínimos obrigatórios para atendimento de normas de desempenho são executados via análise crítica da área de P&D (Pesquisa e Desenvolvimento), a qual fica sob a diretoria de operações, em relação aos processos de homologação de fornecedores de prestação de serviços, o processo é conduzido pela área de suprimentos, a qual também fica sob a diretoria de operações. Adicionalmente a Companhia executa o background check, que consiste no cruzamento com listas negativas publicadas pelo Ministério do Trabalho e na Controladoria-Geral da União.
- Todos os fornecedores, quando homologados na Companhia, devem dar o aceite no código de ética de fornecedores, que descreve o posicionamento da Companhia, contemplando princípios éticos e intolerância à corrupção. Este aceite é salvaguardado para efeito de registro de ciência do fornecedor.
- Obrigatoriedade da inclusão de cláusulas nos contratos, de todos os fornecedores, destacando o posicionamento ético e legal da Companhia referentes à lei anticorrupção.

Existe uma área denominada DAP (Departamento de Apoio ao Parceiro), que consiste em monitorar, mensalmente, o cumprimento de todas as obrigações trabalhistas e tributárias dos fornecedores da Tenda.

A administração da Companhia entende que a estrutura atual é adequada para suportar o processo de verificação da efetividade das políticas adotadas.

5.2 – Controles internos: em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

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

A Administração da Companhia, incluindo o Diretor Presidente e o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, é responsável por implantar e manter uma estrutura de controles internos relativos à preparação das Demonstrações Financeiras.

A avaliação da estrutura de controles internos tem por objetivo fornecer conforto razoável em relação à confiabilidade das informações contábeis e à elaboração das demonstrações financeiras para divulgação externa de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Os controles internos da Companhia sobre a preparação das demonstrações financeiras incluem as políticas e procedimentos que, no entendimento da Companhia:

- (i) se relacionam à manutenção dos registros que refletem precisa e adequadamente as transações e a alienação dos ativos da Companhia;
- (ii) fornecem segurança razoável de que as transações são registradas de forma a permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e que os recebimentos e pagamentos da Companhia estão sendo feitos somente de acordo com autorizações da Administração e dos diretores da Companhia e;
- (iii) fornecem segurança razoável em relação à prevenção ou detecção oportuna de aquisição, uso ou alienação não autorizados dos ativos da Companhia que poderiam ter um efeito relevante nas demonstrações financeiras.

A Administração avaliou a eficiência dos controles internos da Companhia sobre os relatórios financeiros de 31 de dezembro de 2024. Ao fazer tal avaliação, a administração usou os critérios estabelecidos pelo Comitê de Organizações de Patrocínio da Treadway Commission (*Integrated Framework* – 2013; ERM 2017), ou COSO, em Controle Interno — Estrutura Integrada. Com base nesta avaliação, a Administração acredita que os controles internos da Companhia sobre os relatórios financeiros são eficazes.

A Companhia atende aos padrões de governança corporativa do Novo Mercado.

(b) As estruturas organizacionais envolvidas

As estruturas organizacionais envolvidas nos controles internos em relação às demonstrações financeiras são:

- Gerência de Gestão de Riscos: avalia por ciclos de testes se os controles internos existentes são eficazes, por meio das atividades de controles internos; e
- Auditoria Interna: avalia se os controles que são existentes relacionadas aos processos da Companhia e que foram desenhados pela área de negócio são eficazes, por meio de entendimento e testes de efetividades.

A Gerência de Gestão de Riscos e Auditoria Interna reportam suas atividades diretamente ao Comitê de Auditoria de maneira que este garanta independência e suporte à sua atuação, possuindo um reporte indireto ao Diretor Executivo Financeiro, com o objetivo de obter auxílio na consecução de suas funções e articulação junto à Administração da Tenda. A área de Gestão de Riscos e Auditoria Interna se relaciona com as demais gerências da Companhia de modo a obter os resultados dos testes de controles com o objetivo de atualizar, corrigir e aperfeiçoar os controles internos.

(c) Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A eficiência dos controles internos é avaliada periodicamente através da realização de testes de observação, indagação, exame e performance com o objetivo de analisar o desenho e a efetividade dos controles, mitigando os riscos dos processos.

Os testes são documentados e seus resultados são comunicados aos gestores das áreas ou processos, assim como ao comitê de auditoria, e para os controles considerados deficientes é requerido plano de ação que cujo cumprimento das atividades e prazos são monitorados mensalmente.

Os testes de controles internos são realizados de forma anual, via ciclos de testes pela área de auditoria interna e são avaliados anualmente pela firma de auditoria externa.

A eficiência dos controles internos é supervisionada pela alta administração através da comunicação formal dos resultados dos testes de controles.

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

Em consonância com os trabalhos de auditoria independente realizados sobre as demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e com o relatório circunstanciado emitido em 05 de maio de 2025, não houve apontamentos de deficiências significativas para atenção do Conselho de Administração.

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

Não aplicável, pois o auditor independente não identificou deficiências significativas nos controles internos da Companhia em seu relatório circunstanciado referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, emitido em 05 de maio de 2025.

5.3 – Integridade: em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

(i) Os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia possui departamento de Compliance – Gestão de Riscos dedicado a aplicação de treinamentos, prevenção e mitigação dos riscos identificados, atuando no combate à corrupção, com o objetivo de atingir uma cultura de integridade, ética e de confiança.

As principais ferramentas e procedimentos são:

- (i) Códigos de Ética contando com regras anticorrupção, conflito de interesses, regras para brindes, presentes e entretenimento. Um dos nossos Códigos de Ética é voltado aos colaboradores e o outro para fornecedores e terceiros, ambos possuem as regras mencionadas. Nossos Códigos de Ética acompanham os contratos de trabalho e todos os fornecedores devem assiná-lo como condição para sua contratação;
- (ii) Política Anticorrupção com regras anticorrupção e detalhamento das melhores práticas no contato com agentes públicos, recebimento e oferecimento de brindes, presentes e entretenimento, proibições e demais regras aplicáveis, em linha com a legislação anticorrupção e melhores práticas aplicáveis. Nossas políticas são atualizadas anualmente, garantindo a evolução do programa;
- (iii) Plano de Comunicação Anual com o detalhamento e planejamento de todos os treinamentos, eventos e comunicados internos planejados para o ano. Nos temas abordados encontram-se diversos conceitos e melhores práticas relacionadas aos pilares do programa de integridade e, principalmente, anticorrupção. Nossos eventos anticorrupção contam também com palestras dos membros da Diretoria, reforçando o compromisso da empresa com o combate à corrupção. Nossos eventos e comunicados são aplicados para todos os colaboradores da companhia;
- (iv) Treinamentos periódicos abordando diversos temas relacionados aos pilares de compliance, incluindo anticorrupção. Os treinamentos são fornecidos ao longo do ano, conforme Plano de Comunicação Anual. Em especial, temos uma semana de treinamentos especificamente voltada para anticorrupção, tema que também é abordado no evento “Compliance Day”, realizado presencialmente na companhia uma vez ao ano. Nossos convites para os treinamentos anticorrupção contam também com mensagens dos membros da Diretoria, reforçando o compromisso da empresa com o combate à corrupção. Nossos treinamentos são aplicados para todos os colaboradores da companhia e são obrigatórios, com controle de presenças. Colaboradores que não atendam ao treinamento são sujeitos à aplicação de medidas disciplinares, sendo os gestores responsáveis por garantir a participação da equipe;
- (v) Canal de Denúncias disponível para todos os colaboradores e aberto ao público. Nosso Canal de Denúncias é seguro, sigiloso, livre de conflito de interesses, 100% auditável e gerido por uma empresa especializada terceira, líder de mercado, que garante as melhores práticas de Compliance, incluindo a possibilidade de relatos anônimos e a triagem das denúncias para distribuição da investigação, garantindo a independência e lisura do processo. Nosso time de Compliance é responsável pelas apurações, havendo diferentes fluxos de responsabilidade a depender dos indivíduos denunciados, garantindo a isenção do time em investigações envolvendo seus membros. Nosso canal é protegido pelo princípio da não-retaliação para denunciante de boa-fé e garante a confidencialidade das

- informações fornecidas. Todo o processo investigativo é conduzido de acordo com as melhores práticas e legislação aplicável;
- (vi) Due Diligence de fornecedores a ser iniciada em 2025. O time de compliance será responsável pela análise dos processos criminais, de improbidade administrativa, ações civis públicas e outros temas relevantes sob o ponto de vista de compliance, em especial a possibilidade de envolvimento em atos de corrupção ou contra a administração pública. Além disso, serão avaliadas as listas de sanções nacionais e internacionais. Nossa Due Diligence inclui também a verificação de mídias negativas, critérios financeiros e fiscais, condenações trabalhistas e lista de trabalho escravo. Os critérios de avaliação seguem uma matriz de risco oferecidos pelos fornecedores, considerando o porte, setor e atividades do negócio e é aplicada tanto às empresas como seus sócios, conforme políticas internas;
 - (vii) Teste de Integridade aplicável a todos os candidatos elegíveis para cargos a partir de coordenação e, em áreas sensíveis como Compliance, Tesouraria, Suprimentos, Contabilidade entre outras, o teste é aplicado a candidatos de qualquer nível hierárquico. O teste de integridade tem como objetivo garantir o perfil ético e de integridade esperado pela empresa, incluindo a existência de critérios éticos na tomada de decisões e práticas do cotidiano. Candidatos que não atinjam a nota mínima de corte são excluídos do processo seletivo;
 - (viii) Cláusula anticorrupção padrão em todos os contratos celebrados com terceiros, em especial parceiros, fornecedores e prestadores de serviço, exigindo a ética e o cumprimento da legislação anticorrupção aplicável, bem como o cumprimento das estipulações do nosso Código de Ética para terceiros. O time de compliance atua também, em conjunto com o time jurídico, na revisão de contratos estratégicos e complexos para a aplicação da cláusula anticorrupção personalizada aos riscos do projeto;
 - (ix) Consultoria do time de Compliance para as áreas do negócio, identificando riscos e orientando a aplicação da legislação anticorrupção e melhores práticas em todas as nossas atividades desde sua concepção;
 - (x) Participante e membro efetivo do Pacto Global da ONU desde o final de 2024, reafirmando nosso compromisso com a ética e as pautas anticorrupção. O projeto a ser desenvolvido em 2025, contará com ações de desenvolvimento do nosso programa de integridade, alinhados às metas do Pacto e melhores práticas discutidas pelos membros, buscando novas metas éticas na frente anticorrupção.

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

A Companhia possui recursos e ferramentas para monitoramento e tratamento de situações relacionadas ao procedimento interno de integridade, bem como aplicação de treinamentos e avaliação periódica de riscos. Todo o processo de desenvolvimento do procedimento interno de integridade foi aprovado pelo Comitê de Ética, em complemento a Governança Corporativa.

A estrutura organizacional responsável pelo monitoramento e eficiência dos mecanismos internos de integridade da Companhia é composta por:

- (i) **Conselho de Administração:** responsável pela aprovação do Código de Ética e recebimento de reportes do Comitê de Ética. O Conselho de Administração foi formalmente criado em 28/06/2007, em sede de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária. O Conselho de Administração é órgão autônomo e independente, não se reportando a demais órgãos da Companhia. A Companhia segue os critérios previstos no Regulamento do Novo Mercado para assegurar a independência de parte dos membros do Conselho de

Administração. Adicionalmente, seus membros deverão observar o disposto em seu Regimento Interno e na Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse da Companhia em relação a situações de conflito de interesses e benefício particular, abstendo-se expressamente de participar de discussões e deliberações nas quais possam ter interesses conflitantes com os da Companhia;

(ii) **Departamento de Compliance:** responsável pelo recebimento e apuração das denúncias. O Departamento de Compliance foi criado formalmente em 2017, atua com independência e se reporta ao Comitê de Ética e ao Comitê de Auditoria. O Departamento de Compliance possui autonomia para condução de investigações e aplicação de medidas disciplinares, independentemente do cargo e hierarquia. O departamento responde ao Comitê de Ética e ao Comitê de Auditoria para fins consultivos e estratégicos em casos específicos, quando identifica necessário; e

(iii) **Comitê de Ética:** é responsável por informar aos auditores internos da Companhia e ao Comitê de Auditoria, todas as denúncias recebidas pelo Canal Confidencial (Canal de Denúncias), bem como das deliberações tomadas com relação a cada uma delas. O Comitê de Ética, órgão independente da administração, foi formalmente criado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 15 de abril de 2014, e se reporta ao Conselho de Administração. O Comitê de Ética é formado pelo CEO e pelos diretores(as) de Relações Institucionais, Financeiro, Administrativo e Gente e Gestão, bem como pela gerente de Compliance e Auditoria.

(iv) Se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

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

A Companhia possui um Código de Ética aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em meados de 2017, atualizado anualmente, aplicável a todas as partes interessadas (stakeholders), ou seja, a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados da Companhia. Além disso, contamos com um Código de Ética específico para fornecedores, prestadores de serviços e agentes intermediários.

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

Os membros da administração são treinados com relação às normas do Código de Ética no momento de sua eleição. Já os colaboradores, incluindo a diretoria, recebem o Código de Ética na contratação para leitura e aceite, e anualmente realizam os treinamentos relacionados aos temas de Compliance, incluindo sobre Código de Ética, Anticorrupção, Assédio e LGPD. Em 2025, está programado também um treinamento de compliance específico para a diretoria, a ser ministrado por consultor especializado e referência no mercado.

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

Na Companhia as sanções aplicáveis são atualmente chamadas de gestão de consequências e estão previstas no Código de Ética da Companhia. São 6 (seis) os níveis de sanções, a depender da criticidade das condutas, após apuração:

- (i) Orientação e treinamento (colaborador);
- (ii) Advertência verbal ou formal (colaborador);
- (iii) Suspensão (colaborador, fornecedor ou parceiro);

- (iv) Demissão sem justa causa (colaborador)/ rescisão contratual (fornecedor);
- (v) Demissão por justa causa (colaborador)/ rescisão contratual (fornecedor); e
- (vi) Processo cível/ criminal (colaborador, fornecedor ou parceiro).

- **Órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Ética foi aprovado pelo Comitê de Ética e Conselho de Administração, sendo a sua última alteração aprovada em Janeiro/2025.

O Código de Ética aplicável aos colaboradores e ao público em geral, bem como o Código de Ética aplicável a terceiros se encontram disponíveis publicamente, de fácil acesso, no site da Construtora Tenda (<https://tenda.com/sobre-a-tenda/codigo-de-etica#codigoDeEtica>), no site de RI da Companhia (<https://ri.tenda.com>) e no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br).

(b) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia possui um Canal de Denúncias (Canal Confidencial) aberto ao público em geral, incluindo colaboradores, clientes, fornecedores, terceiros, acionistas, parceiros e comunidade. Nosso Canal de Denúncias recebe relatos de situações de condutas consideradas antiéticas ou de descumprimento ao Código de Ética, políticas e regulamentos internos, bem como violações à legislação vigente. O Canal de Denúncias da Companhia é seguro, sigiloso, livre de conflito de interesses, 100% auditável e gerido por uma empresa especializada terceira, líder de mercado, que garante as melhores práticas de Compliance, incluindo a possibilidade de relatos anônimos e a triagem das denúncias para distribuição da investigação, garantindo a independência e lisura do processo. Nosso time de Compliance é responsável pelas apurações, havendo diferentes fluxos de responsabilidade a depender dos indivíduos denunciados, garantindo a isenção do time em investigações envolvendo seus membros. Nosso canal é protegido pelo princípio da não-retaliação para denunciante de boa-fé e garante a confidencialidade das informações fornecidas. Todo o processo investigativo é conduzido de acordo com as melhores práticas e legislação aplicável.:

Site: <https://www.canalconfidencial.com.br/tenda>

Telefone: 0800-377-8015 - Segunda a sábado, das 08h às 20h.

E-mail: compliance@tenda.com, caso identificados.

Pessoalmente: buscando diretamente os membros do time de compliance, caso identificados.

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

O Canal de Denúncias é administrado por empresa líder e referência de mercado, terceirizada e independente. Além de segura, a ferramenta é sigilosa, imparcial e livre de conflito de interesses.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O Canal de Denúncias é aberto ao público, incluindo todas as partes interessadas (stakeholders), ou seja: colaboradores, terceiros, fornecedores, clientes e parceiros de negócios.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

O Canal de Denúncias permite a realização de relato anônimo, totalmente assegurado por uma empresa especializada terceira, líder de mercado, que garante as melhores práticas de Compliance. Nosso canal é protegido pelo princípio da não-retaliação para denunciante de boa-fé e garante a confidencialidade das informações fornecidas.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

Nosso time de Compliance é responsável pelas apurações, havendo diferentes fluxos de responsabilidade a depender dos indivíduos denunciados, garantindo a isenção do time em investigações envolvendo seus membros. Nosso canal é protegido pelo princípio da não-retaliação para denunciante de boa-fé e garante a confidencialidade das informações fornecidas. Todo o processo investigativo é conduzido de acordo com as melhores práticas e legislação aplicável.

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

Nos últimos 3 (três) anos a Companhia não teve nenhum caso envolvendo desvio, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

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

Não aplicável, considerando que a Companhia adota programa de integridade conforme descrito nesta seção.

5.4 – Alterações significativas: informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Não houve alterações significativas no último exercício social em relação aos principais riscos que a Companhia está exposta.

Atualmente, não existem expectativas com relação à redução ou ao aumento relevante na exposição aos principais riscos descritos nos itens 4.1 a 4.3 deste Formulário de Referência.

5.5 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item 5.