

# Formulário de Referência 2024

Versão 8



Alea



Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	4
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	15
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	16
1.5 Principais clientes	27
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	28
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	39
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	40
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	41
1.10 Informações de sociedade de economia mista	44
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	45
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	46
1.13 Acordos de acionistas	47
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	48
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	49
1.16 Outras informações relevantes	50
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	53
2.2 Resultados operacional e financeiro	69
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	71
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	72
2.5 Medições não contábeis	73
2.6 Eventos subsequentes as DFs	78
2.7 Destinação de resultados	79
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	80
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	81
2.10 Planos de negócios	82
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	84
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	85
3.2 Acompanhamento das projeções	88

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	91
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	120
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	121
4.4 Processos não sigilosos relevantes	123
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	131
4.6 Processos sigilosos relevantes	132
4.7 Outras contingências relevantes	133
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	138
5.2 Descrição dos controles internos	146
5.3 Programa de integridade	148
5.4 Alterações significativas	152
5.5 Outras informações relevantes	153
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	154
6.3 Distribuição de capital	156
6.4 Participação em sociedades	157
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	158
6.6 Outras informações relevantes	159
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	160
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	164
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	165
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	170
7.4 Composição dos comitês	195
7.5 Relações familiares	211
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	212
7.7 Acordos/seguros de administradores	213
7.8 Outras informações relevantes	214
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	215

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	219
8.3 Remuneração variável	224
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	226
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	236
8.6 Outorga de opções de compra de ações	237
8.7 Opções em aberto	238
8.8 Opções exercidas e ações entregues	239
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	240
8.10 Outorga de ações	241
8.11 Ações entregues	243
8.12 Precificação das ações/opções	244
8.13 Participações detidas por órgão	247
8.14 Planos de previdência	248
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	249
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	253
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	254
8.18 Remuneração - Outras funções	255
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	256
8.20 Outras informações relevantes	257
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	260
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	262
9.4 Outras informações relevantes	263
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	264
10.1 Descrição dos recursos humanos	266
10.2 Alterações relevantes	267
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	268
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	272
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	273
10.5 Outras informações relevantes	275
11. Transações com partes relacionadas	



Índice

11.1 Regras, políticas e práticas	276
11.2 Transações com partes relacionadas	278
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	279
11.3 Outras informações relevantes	280
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	281
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	282
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	283
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	295
12.5 Mercados de negociação no Brasil	296
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	297
12.7 Títulos emitidos no exterior	298
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	299
12.9 Outras informações relevantes	300
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	312
13.1 Declaração do diretor presidente	313
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	314
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	315

## 1.1 Histórico do emissor

### 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.

## 1.1 Histórico do emissor

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 realizada 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.

## 1.1 Histórico do emissor

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.



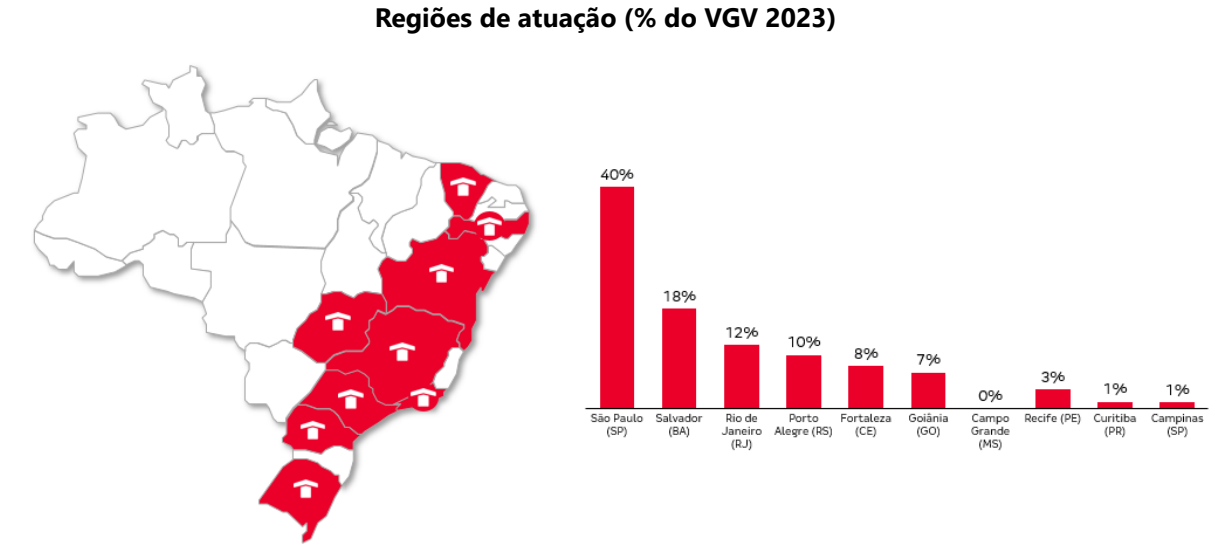
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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 60% 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 10 anos, a Construtora Tenda S.A. entregou mais de 150.000 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), e Campinas (SP). Em 2023, a Companhia totalizou vendas brutas de R\$ 3.663,3 milhões em VGV, com 18.049 novas unidades vendidas nas seguintes regiões:

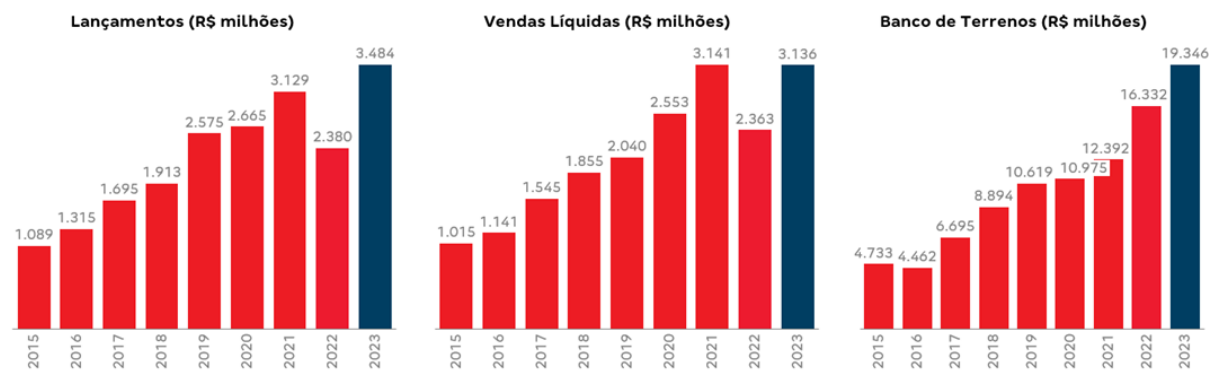


Com foco nas Faixas 1 e 2 do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, os empreendimentos da Companhia estão inseridos predominantemente na malha urbana. A Companhia possui forte posicionamento de mercado e oferece um dos produtos mais acessíveis em seus mercados de atuação, especialmente na região 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 2023 a Companhia registrou R\$ 3.484,4 milhões em lançamentos imobiliários, com um total de R\$ 3.135,6 milhões em vendas líquidas. A Companhia acredita que tais números reforçam a sua escala e capacidade operacional como uma das principais incorporadoras do país.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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 compreendeu 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 e SFH	Foco exclusivo nas Faixas 1 e 2 do MCMV
	Produto	Diversos tipos de plantas	Produto padronizado
	Financiamento do Empreendimento Contratação	Após o lançamento	Antes do lançamento
	Financiamento do Cliente (repasse)	Pós-venda	Integrado com o processo de venda
	Estrutura de vendas	Terceirizada e em lojas próprias com time de vendas interno	Lojas próprias / equipe de vendas internas / parcerias
	Método de construção	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

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

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 por meio de 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 em comparação aos 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.

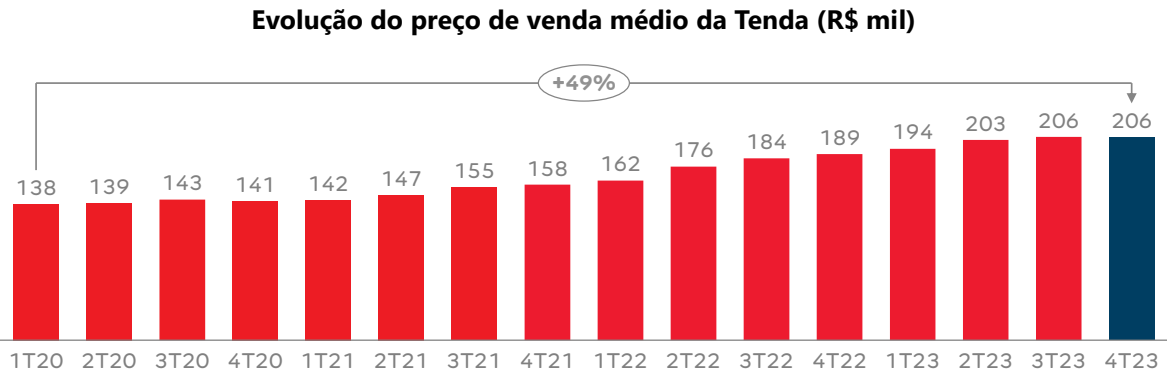
O modelo de negócios atual da Tenda tem sido aprimorado considerando os grandes gargalos da indústria de construção. Em um mercado com baixa padronização entre os produtos oferecidos pelas incorporadoras, a Companhia opera atualmente com apenas duas unidades de manutenção de estoque ("SKUs"), sendo eles (i) prédios de até quatro andares sem elevador e (ii) prédios de até dezesseis 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.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas



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.




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.



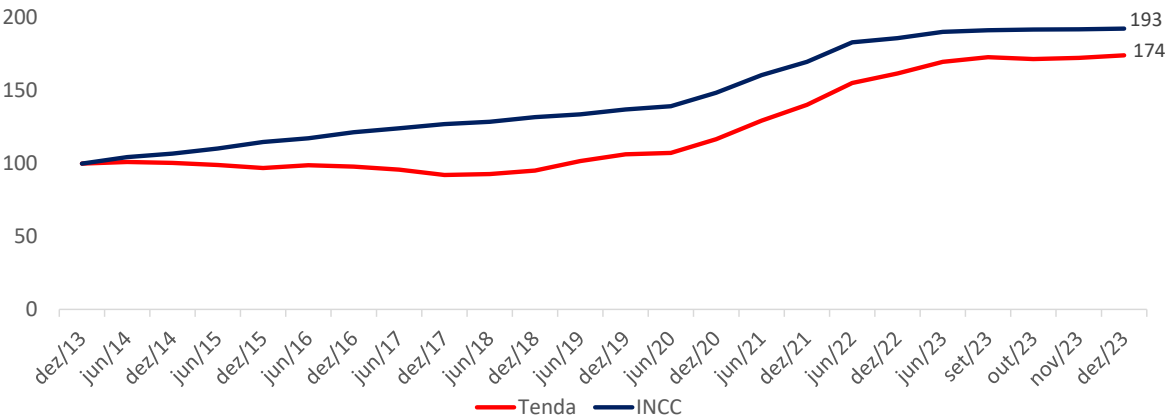
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

VSO (%)

	Abril 22- Jun 22	Jul 22- Set 22	Out 22- Dez 22	Jan 23- Mar 23	Abr 23- Jun 23	Jul 23- Set 23	Out 23- Dez 23
 Tenda	23,2%	21,1%	25,6%	24,4%	26,2%	30,2%	26,1%
Player 2	20,4%	18,7%	14,2%	16,6%	17,3%	16,7%	19,2%
Player 3	20,1%	11,7%	14,3%	13,4%	18,1%	15,5%	17,6%
Player 4	16,1%	17,1%	18,7%	19,6%	20,4%	23,4%	19,9%

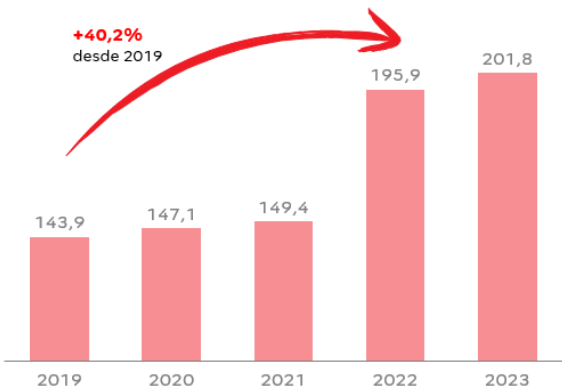
Custo unitário e escala mínima do projeto: a melhoria contínua da abordagem industrial da Construtora Tenda contribui para um longo histórico de controle de custo de construção da torre desde 2013. Apesar da alta recente dos materiais, equipamentos e serviços de construção no mercado como um todo, a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

Evolução dos custos de construção (Base 100 em dezembro de 2013)



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\$201,8 mil por unidade.

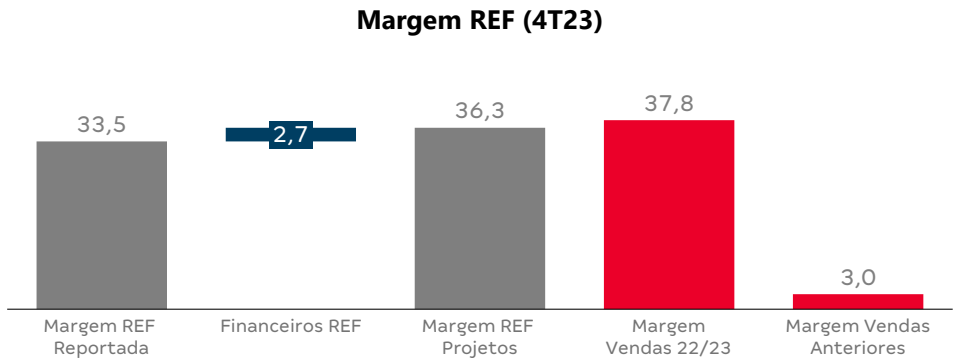
Preço médio de novos lançamentos (R\$ 000)



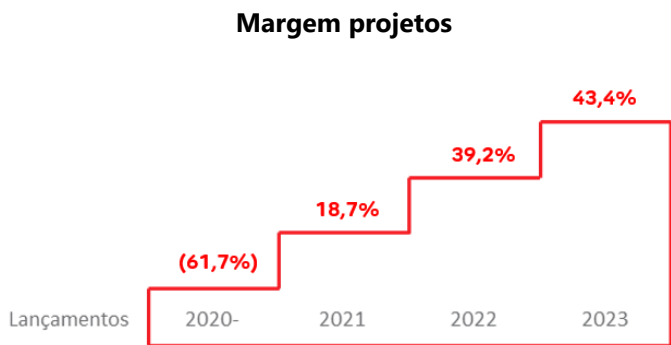
Em meio a reprecificação dos lançamentos que se iniciou em 2022, os empreendimentos mais recentes passaram a se tornar recorrentemente mais representativos na receita da Companhia. Em 2022, apenas 9% da receita líquida era representada por lançamentos realizados no mesmo ano, período no qual ocorreu 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

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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 REF<sup>1</sup> dos projetos observada em 2023 atingiu 36,3%, enquanto a margem das vendas de unidades lançadas entre 2022 e 2023 era de 37,8% no mesmo período, o que representa um aumento relevante frente à margem de 3,0% das vendas de lançamentos anteriores a 2022.



Tais impactos podem ser também observados pelo comportamento da margem a nível dos projetos da Companhia. Em 2023, a margem dos lançamentos realizados em 2021 era de 18,7%, enquanto a margem dos novos lançamentos de 2022 e 2023 atingiram 39,2% e 43,4% respectivamente.



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

<sup>1</sup> 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")

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

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 e 2 do programa: 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 2023, 63% do VGV da Construtora Tenda foi gerado por empreendimentos na Faixa 1 do programa, 28% na Faixa 2 e 9% 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.

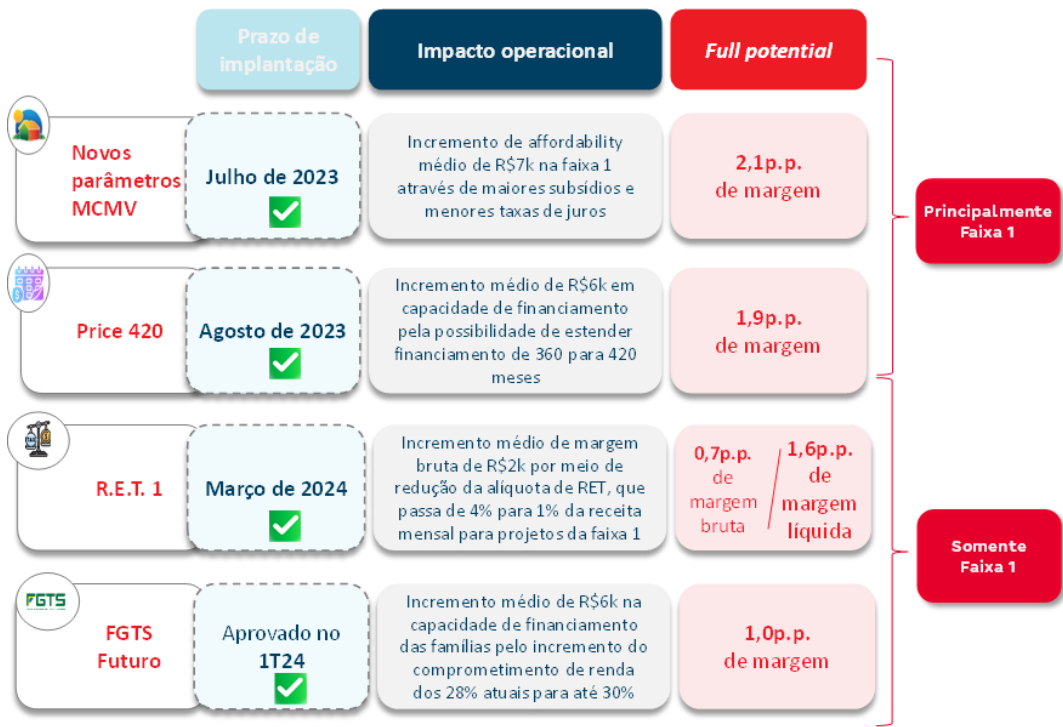
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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.

Impactos regulatórios com potencial de geração de valor

Além das alterações no programa Minha Casa Minha Vida, mudanças que entraram em vigor no 2º semestre de 2023 e no 1º trimestre de 2024, representaram grande potencial de geração de valor para a Companhia, conforme destacado na tabela abaixo, conforme estudos internos da Companhia.



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).

Ademais, a Companhia enxerga igualmente oportunidades relevantes em outros programas habitacionais como: i) Casa Fácil Paraná (PR); ii) Programa Mais Habitação – Compra Compartilhada (Porto Alegre, RS); iii) De Portas Abertas (RS); iv) Habita Mais (RJ); v) Programa Pra Ter Onde Morar (GO); vi) Casa Paulista (SP) e; vii) Morar Bem (PE).



1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Nome do programa	Estado / município	Público alvo / faixa de renda	Benefício por unidade	Tamanho de programa
Casa Fácil	Paraná	Até 4 salários mínimos	R\$20.000	R\$200 milhões / ano
Compra Compartilhada	Porto Alegre	Até 3 salários mínimos	R\$15.000	R\$12 milhões em 2023
De Portas Abertas	Rio Grande do Sul	Até 4 salários mínimos	R\$20.000	Em definição
Habita+ RJ	Rio de Janeiro	Até R\$4,4 mil	R\$25.000	R\$350 milhões em 2023
Pra ter onde morar	Goiás	Até 3 salários mínimos	R\$45.800	n.a.
Casa Paulista	São Paulo	Até 3 salários mínimos	Entre R\$11.000 e R\$16.000	R\$4 bilhões
Morar Bem	Pernambuco	Até 2 salários mínimos	Até R\$20.000	R\$200 milhões / ano

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



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

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:

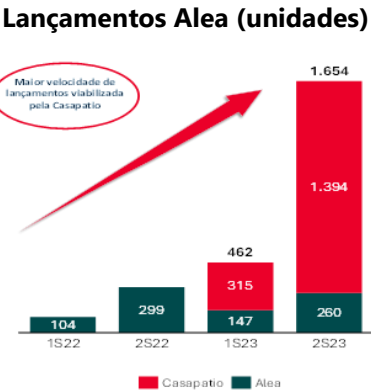
- Fit de mercado do produto: Fit de mercado do produto da Alea confirmado pela performance de vendas desde 2021 que reforça a aceitação da proposta de valor pelos clientes. Em 2023 a Alea registrou uma VSO líquida de 36,9% e um aumento de 9,4% no preço médio por unidade em relação ao ano de 2022.
- Cadeia 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

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

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 2023, a Alea lançou 2.116 unidades, com VGV de 365,2 milhões, e preço médio de R\$ 172,6 mil.



1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

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\$ 4.000,00.

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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2023		2022		2021	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ milhares, exceto %)						
Receita operacional líquida	2.903.087	100%	2.412.586	100%	2.539.954	100%

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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de					
	2023		2022		2021	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
(em R\$ milhares, exceto %)						
Lucro (prejuízo) líquido	-102.510	100%	-555.713	100%	-196.589	100%

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

**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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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. Os stands de venda são "satélites" das lojas e oferecem capilaridade ao sistema de vendas.

Os stands são montados em áreas que permitem trabalhar a micro-região do empreendimento lançado.

Na data deste Formulário de Referência, contamos com 31 pontos de vendas (PDV), sendo 16 lojas próprias e 15 lojas que custeamos para equipes parceiras (EV). 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.



1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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.

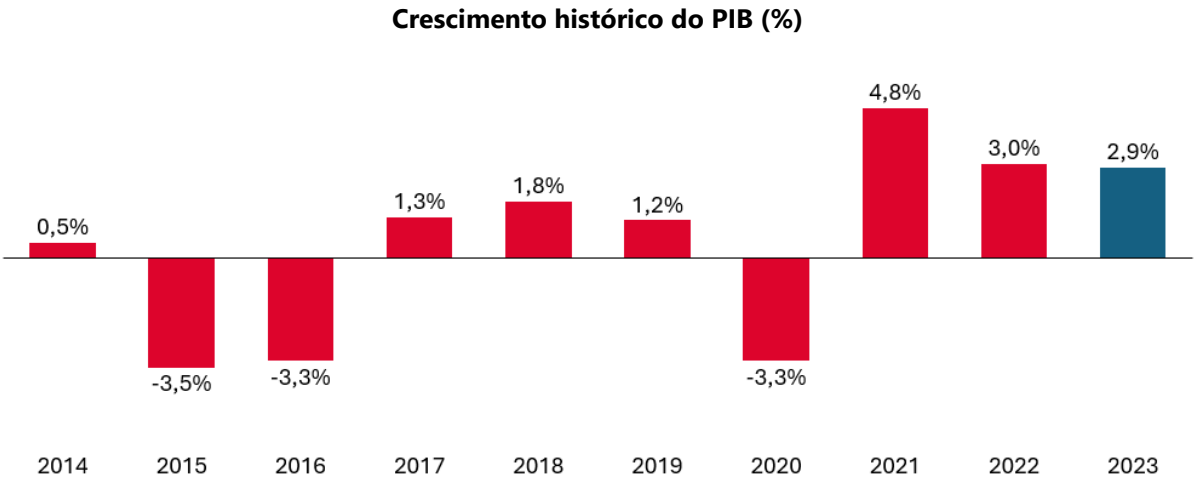
Dentro da modalidade de financiamento bancário, os clientes pagam diretamente à Companhia ou suas controladas um percentual do valor de venda da unidade até o momento da entrega do imóvel e o saldo remanescente é pago através de financiamento bancário.

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, e 2,9 % em 2023. 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.

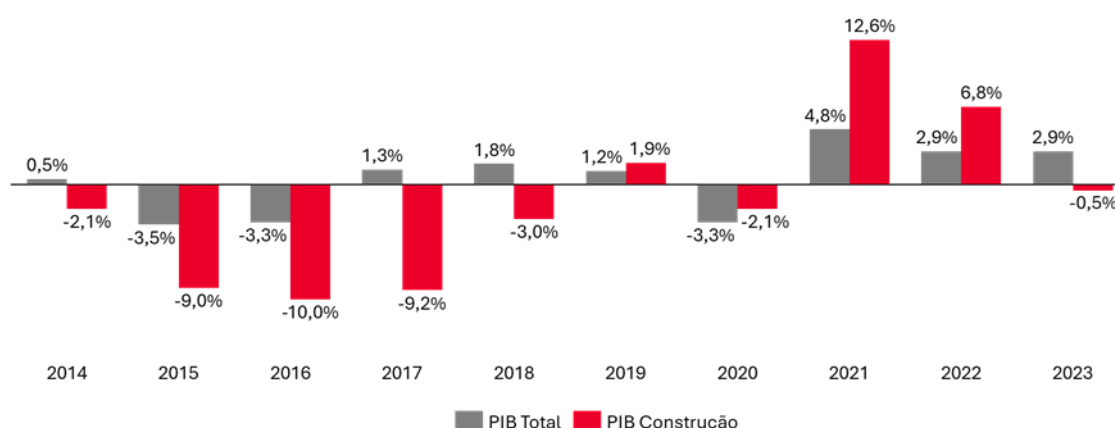


Fonte: IBGE

Em 2023, embora o PIB da Construção Civil tenha recuado 0,5% em relação ao ano anterior, é essencial destacar sua significativa contribuição para a economia nacional. Enquanto o PIB do Brasil enfrentava desafios, o setor da construção manteve uma representação notável. Nos últimos anos, a Construção registrou dois anos de crescimento robusto: 12,6% em 2021 e 6,8% em 2022. Esses números evidenciam a resiliência e importância do setor, mesmo diante de desafios conjunturais.

## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

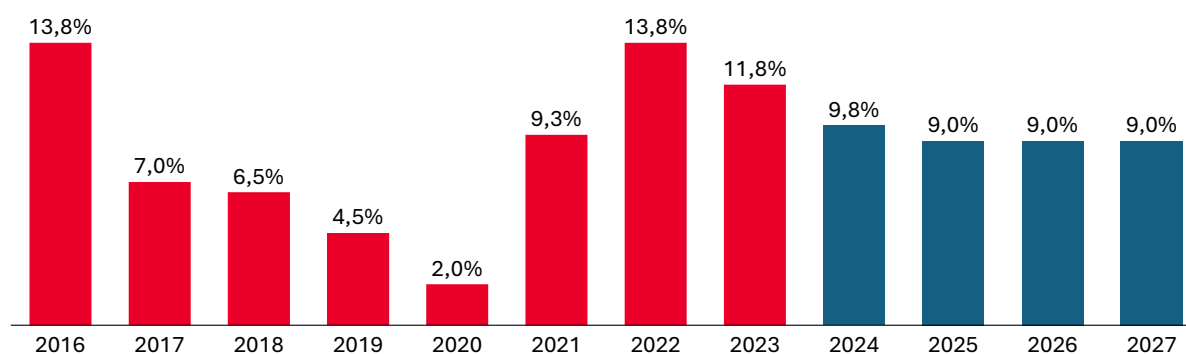
**PIB das atividades imobiliárias (%)**



Fonte: Secovi-SP – Anuário do Mercado Imobiliário 2023

Após período de aumento das taxas de juros no Brasil, o mercado já observa o início de um ciclo de reduções das taxas de juros. Tal movimento tende a impulsionar a atividade no mercado imobiliário local uma vez que tal redução: (i) permite o aumento do financiamento imobiliário, (ii) diminui os juros de hipotecas e (iii) torna o investimento na caderneta de poupança mais atraente. Após mais de 3 anos sem reduções na taxa SELIC, o Comitê de Política Monetária do Banco Central reduziu pela primeira vez a taxa básica de juros (de acordo com as projeções do mercado), conforme indicado pelo boletim FOCUS do Banco Central do Brasil – estima-se cortes graduais da taxa SELIC até atingimento de 9,0% ao ano em 2025, estabilizando até 2027.

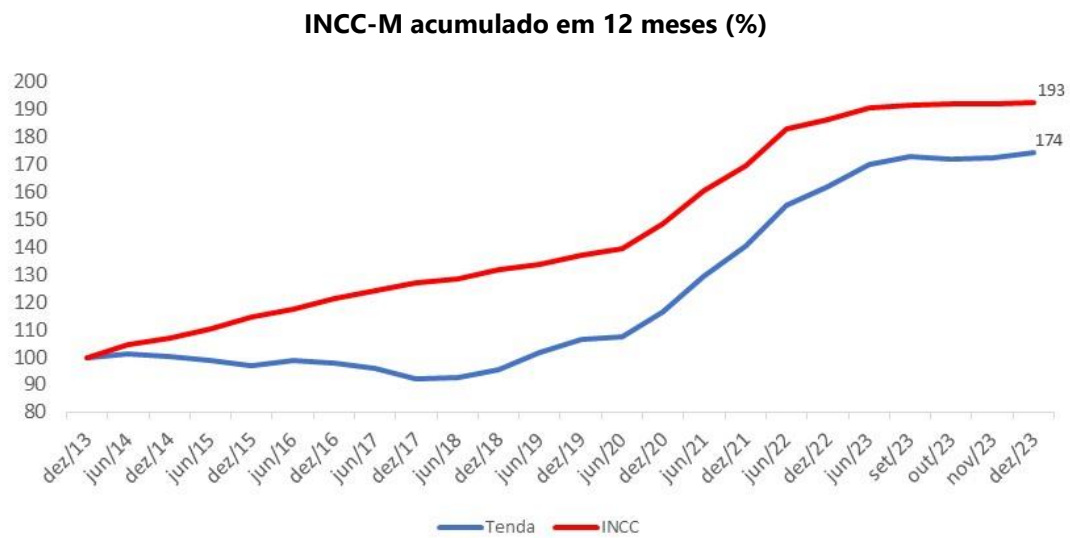
**SELIC (%)**



Fonte: Banco Central do Brasil

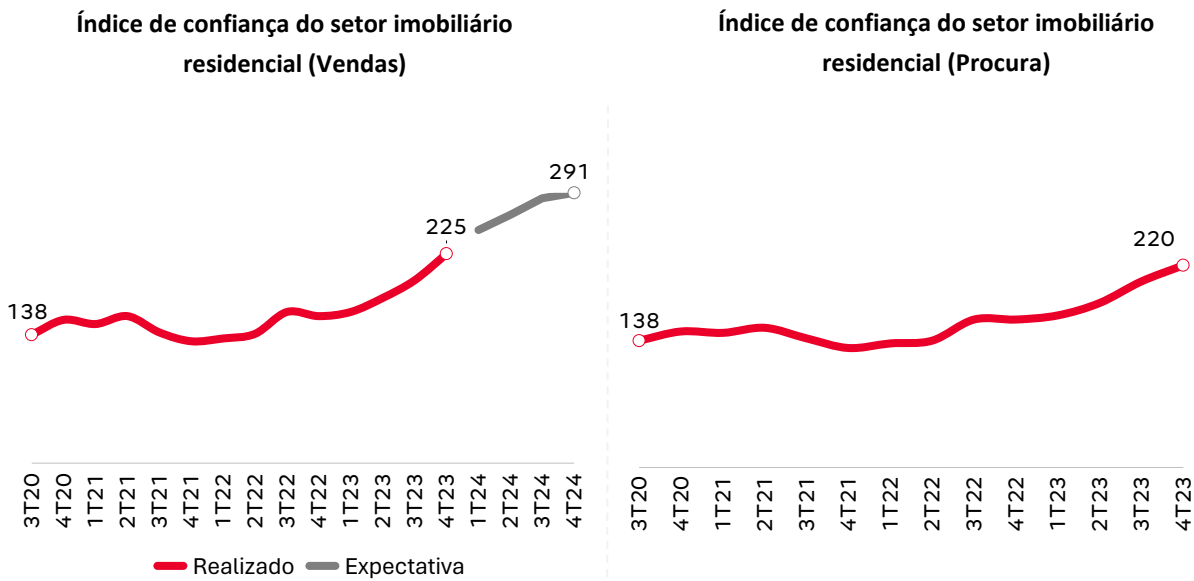
Apesar da turbulência nos custos de construção enfrentada durante a pandemia, em 2023 o mercado passou por um período de normalização dos custos, com a desaceleração do INCC-M para patamares pré pandemia, o que impactou positivamente a retomada da eficiência operacional da Companhia, apresentando custos em linha com o INCC, o que por sua vez ficou em 3,32% nos últimos doze meses até dezembro/23, com materiais subindo 0,30% no período e mão de obra de 6,60%, cenário esse favorável para a Tenda, que tem um modelo construtivo que se beneficia de inflação de materiais abaixo de mão de obra.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



Fonte: FGV

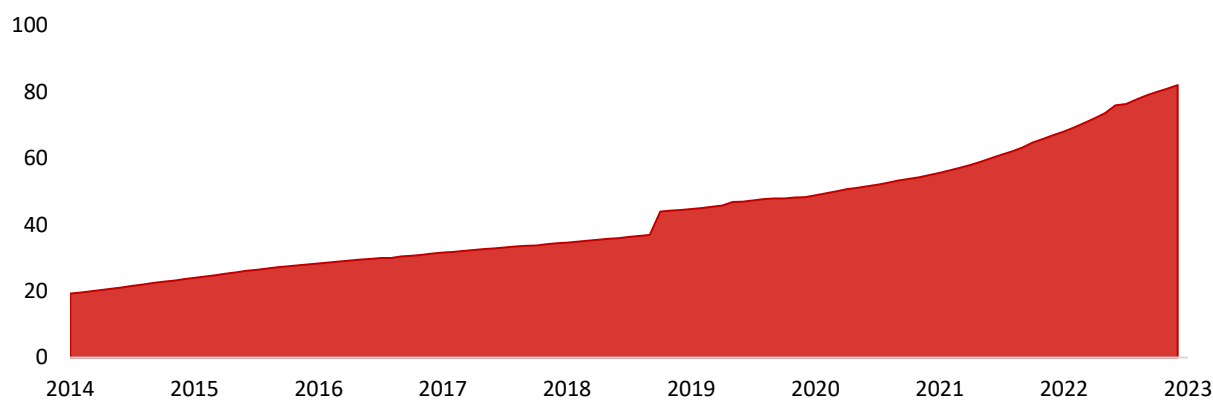
Enquanto o mercado espera por uma redução nas taxas de juros e os custos de construção passam por período de normalização, a confiança do consumidor no mercado imobiliário residencial permanece sólida conforme indicado por estudo realizado pela Deloitte em parceria com a Abrainc. A expectativa é que o índice de venda atinja 291 até 4T24.



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 2023, 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\$80 bilhões em menos de 10 anos. A evolução das aplicações direcionadas a construção imobiliária tem impulsionado os investimentos no mercado imobiliário brasileiro garantindo o desenvolvimento contínuo do setor.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

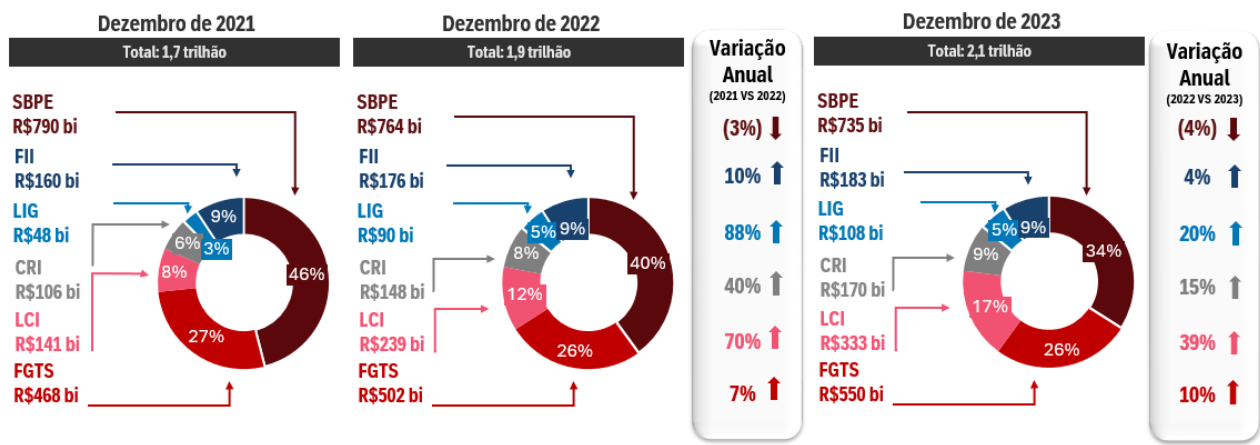
Aplicações direcionadas a construção imobiliária (R\$ bilhões)



Fonte: Banco Central do Brasil

Em 2023, o capital para financiamento imobiliário brasileiro atingiu R\$2,1 trilhões, denotando um aumento de 8% frente ao ano de 2022. 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 62% 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

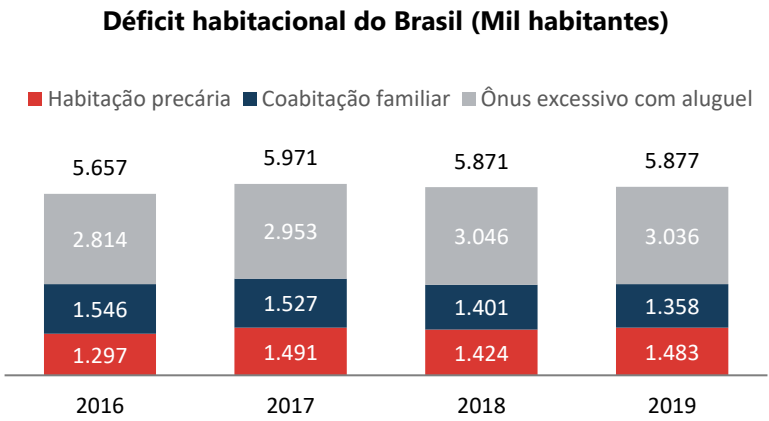


Fonte: ABECIP; ANBIMA; B3; Caixa Econômica Federal; SECOVI-SP

ii) Programa Minha Casa Minha Vida

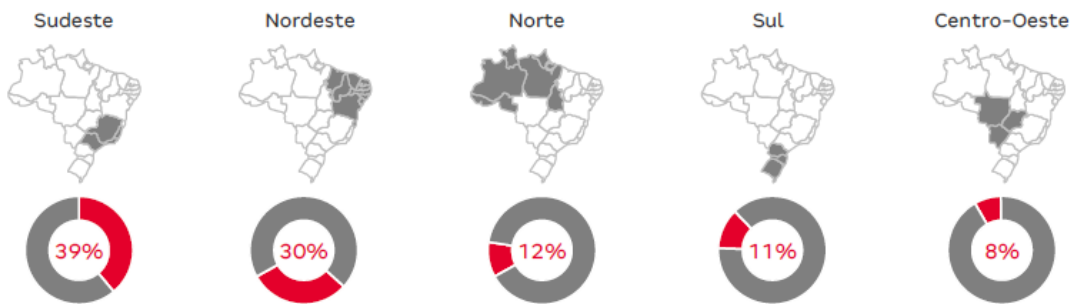
O Brasil apresenta um déficit habitacional estrutural estimado em 5,8 milhões de habitantes. Visando solucionar o problema habitacional do país, o governo federal criou o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009 para viabilizar o financiamento de imóvel próprio para famílias de baixa renda. O programa 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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados



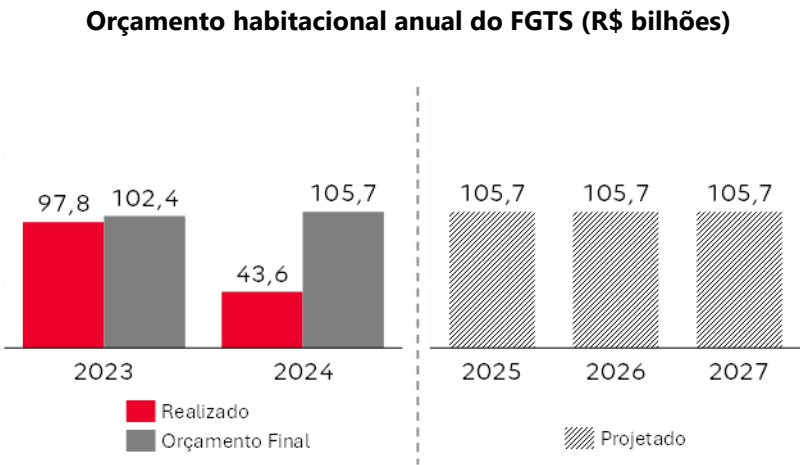
Fonte: CBIC

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 28 de novembro de 2023, o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) aprovou através da resolução CCFGTS nº 1.079, os orçamentos financeiros, operacional e econômico do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, para o exercício de 2024, e os orçamentos plurianuais para o período 2025-2027. Aproximadamente 80% do orçamento do FGTS é destinado para Habitação, constituindo a principal fonte de recursos para habitação popular no Brasil.



Fonte: FGTS

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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 entraram em vigor em 2023 com o objetivo de aumentar a acessibilidade do programa, expandindo o mercado endereçável total.

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 (atual)	Faixa de renda (novo)	S, SE, CO	N, NE	S, SE, CO	N, NE
Faixa 1	Até R\$2.000	Até R\$2.000	4,75% ↓	4,50% ↓	4,25% ↓	4,00% ↓
		Até R\$2.640 ↑	5,00% ↓	4,75% ↓	4,50% ↓	4,25% ↓
Faixa 2	Até R\$3.000	Até R\$3.200 ↑	5,50% ↓	5,25% ↓	5,00% ↓	4,75% ↓
	Até R\$3.700	Até R\$3.800 ↑	-	6,00%	-	5,50%
Faixa 3	Até R\$4.400	Até R\$4.400	-	7,00%	-	6,50%
	Até R\$8.000	Até R\$8.000	-	8,16%	-	7,66%

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	200
	Regiões metropolitanas	255	245	225	195
	Capitais	250	245	220	190
	Outras cidades	-	220	210	190
	Grupo 3	350	350	350	350

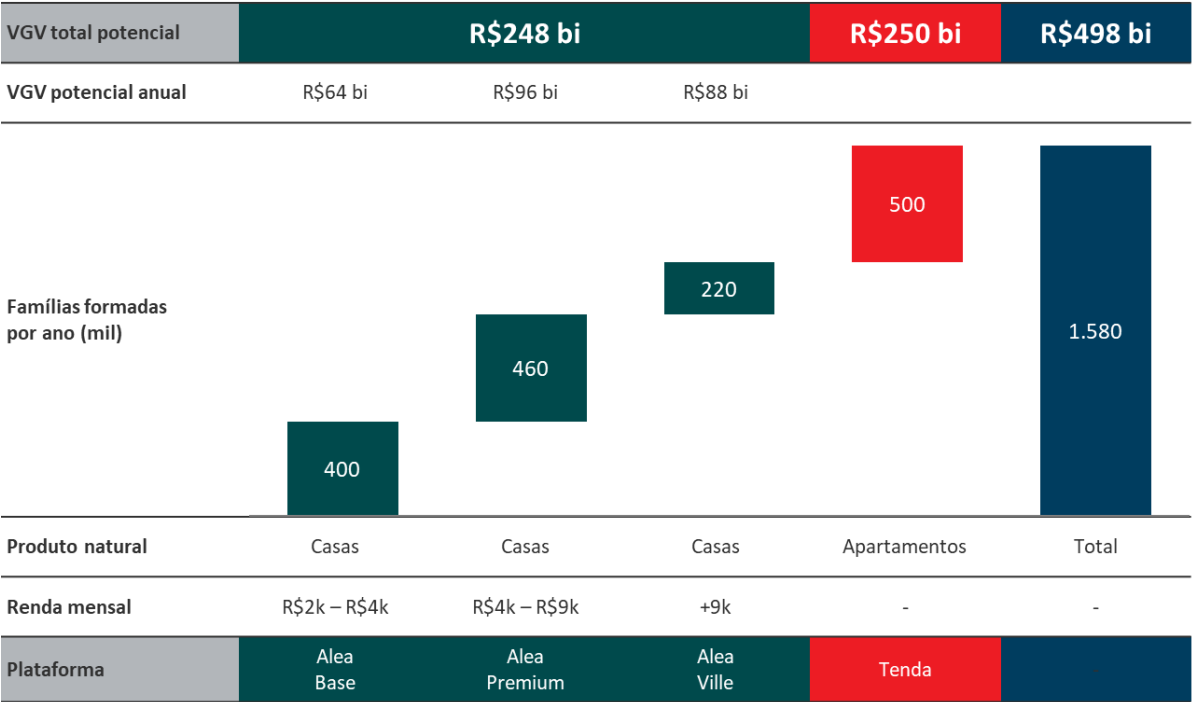
Fonte: FGTS

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.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

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.



## 1.4 Produção/Comercialização/Mercados

### (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 Principais clientes

**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 Efeitos relevantes da regulação estatal

### 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

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

### Incorporação Imobiliária

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

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

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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).

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais);
- Faixa 2 – Famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e
- Faixa 3 – Famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Para as famílias residentes em áreas rurais, o MCMV também oferece oportunidades para que o agricultor familiar, trabalhador rural e comunidades tradicionais (quilombolas, indígenas, dentre outras) tenham acesso à moradia digna no campo. As famílias podem ser incluídas em três grupos de rendas

- Faixa 1 – Famílias com renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais);
- Faixa 2 – Famílias com renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e
- Faixa 3 – Famílias com renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil 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 em todo o Brasil. Na vigência da Lei anterior, o teto consistia em R\$264 mil.

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

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 a 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.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

### 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.



## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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 delimitou 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.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

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*.

## 1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

**(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 2023, 2022 e 2021, 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 2023, 2022 e 2021, 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 2023, 2022 e 2021, 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 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

**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 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

**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 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

**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, além de uma política de responsabilidade socioambiental.

**(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.



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

**(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 contendo informações 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 ambiental buscando um olhar proativo para maximizar os impactos positivos no negócio, e estratégias visando reduções de custos. Para os próximos anos, vai-se trabalhar de forma eficaz os temas abordados nas ODS e TCFD, como os temas mudança do clima, estratégias de reduções dos GEE e recursos naturais, assegurando padrões de produção e consumo sustentável.

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

### (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 Informações de sociedade de economia mista

### 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 Aquisição ou alienação de ativo relevante

**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**

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

## 1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

**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**

Aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$234.375.000,00, em decorrência da oferta realização da oferta pública subsequente de ações da Companhia. Informações mais detalhadas sobre o aumento de capital podem ser encontradas na ata da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 4 de setembro de 2023, na página de relações com investidores da Companhia em <https://ri.tenda.com> e na página da CVM em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

- **Operações Societárias**

Não houve operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, envolvendo o emissor nos últimos três exercícios sociais.

## 1.13 Acordos de acionistas

**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 Alterações significativas na condução dos negócios

### 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 relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**

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

Não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais, nos últimos três exercícios sociais.



## 1.16 Outras informações relevantes

### 1.16 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

#### Programa Embaixadores Tenda:

Programa 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 SP, GO, RJ e RS, e conta com profissionais de 9 nacionalidades.

Trabalhamos em parceria com ONGs que atuam com a causa do refugiado, estabelecendo banco de currículos e posteriormente vagas de emprego e acompanhamento com assistente social.

## 1.16 Outras informações relevantes

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.

### 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. Também se reúnem com a comissão tática, que é composta por gerentes da Companhia, com o intuito de trazer ideias, dúvidas e pedidos para implementação na Companhia.

### 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 já funciona em todas as regionais da Tenda, além da Alea e do Centro de Distribuição e Transformação (CDT).

### **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

## 1.16 Outras informações relevantes

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

### 2.1 – Condições gerais: os Diretores devem comentar sobre:

As informações financeiras contidas neste item 2 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia auditadas para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, 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 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/CVM/SNC/SEP 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 Comissão de Valores Imobiliários - CVM e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários – 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 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).

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### 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
	2023
(+) Empréstimos e Financiamentos (Circulante e Não Circulante)	383.297
(+) Debêntures (Circulante e Não Circulante)	796.798
<b>Dívida Bruta <sup>(1)</sup></b>	1.180.095
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante)	718.816
<b>Dívida Líquida <sup>(2)</sup></b>	461.279
Patrimônio Líquido	864.437
<b>Índice de Dívida Líquida <sup>(3)</sup></b>	53,36%
Passivo Circulante (A)	1.544.511
Passivo Não Circulante (B)	2.136.197
Patrimônio Líquido (C)	864.437
<b>Índice de Endividamento Total (A+B) / C <sup>(4)</sup></b>	4,26%

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

<sup>(2)</sup> 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.

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o índice de endividamento total foi de 4,26%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante) era de R\$ 718.816 mil e a Dívida Líquida totalizava R\$ 461.279 mil, com um Índice de Dívida Líquida de 53,36%. A variação positiva da posição de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante) no montante R\$ 44.575 mil em relação a posição de 31 de dezembro de 2022 ocorreu principalmente por: (i) geração de caixa operacional, como continuidade da trajetória de recuperação de margens e maior eficiência operacional e de custos, (ii) operações de cessão de recebíveis e (iii) oferta primária de ações (follow-on).

Em 31 de dezembro de 2022, o índice de endividamento total foi de 4,75%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante) era de R\$ 674.241

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

mil e a Dívida Líquida totalizava R\$ 799.931 mil, com um Índice de Dívida Líquida de 111,47%%. A variação negativa da posição de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Circulante e Não Circulante) no montante R\$ 390.703 mil em relação a posição de 31 de dezembro de 2021 ocorreu principalmente por conta do consumo de caixa operacional em virtude da elevação de custos das obras em andamento e revisão dos custos a incorrer para os novos projetos fruto de um período altamente inflacionário no setor de construção civil, o que impactou especialmente nosso modelo construtivo baseado em parede de concreto e giro rápido de venda, minimizando nosso tempo de reação em aumento de preço.

### (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 %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de
	2023
Capital de Terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	3.680.708
Capital Próprio (patrimônio líquido)	864.437
<b>Capitalização Total (capital de terceiros + capital próprio)</b>	<b>4.545.145</b>
Parcela de capital de terceiros (% da Capitalização Total)	80,98%
Parcela de capital próprio (% da Capitalização Total)	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 2023, o total de passivos circulantes e não circulantes somavam R\$ 3.680.708 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2022, o total de passivos circulantes e não circulantes eram de R\$ 3.410.742 mil, não representando, portanto, variação significativa entre ambos os períodos.

Em 31 de dezembro de 2022, o total de passivos circulantes e não circulantes somavam R\$ 3.410.742 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2021, o total de passivos circulantes e não circulantes eram de R\$ 3.228.869 mil, não representando, portanto, variação significativa entre ambos os exercícios.

#### Capital Próprio

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido da Companhia totalizava um saldo de R\$ 864.437 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Companhia totalizava um saldo de R\$ 717.612 mil, não representando variação significativa entre ambos os períodos.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Companhia totalizava um saldo de R\$ 717.612 mil, enquanto em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Companhia totalizava um saldo de R\$ 1.212.628 mil, o principal fator da variação deve-se pelo prejuízo apurado no exercício.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### (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 %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de
	2023
Ativo Circulante	2.530.998
Passivo Circulante	1.544.511
<b>Índice de Liquidez Corrente<sup>(1)</sup></b>	1,64%
Ativo Total	4.545.145
(-) Imobilizado	177.337
(-) Intangível	34.891
Total Passivo Circulante e Passivo Não Circulante	3.680.708
<b>Índice de Liquidez Geral<sup>(2)</sup></b>	1,18%

(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 ano de 2023, 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.

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

Para o caso de deficiências de liquidez, a Companhia pode retomar o financiamento imobiliário dentro do SFH (conforme definido no item 2.1 (f) abaixo), pode acessar o mercado de capitais de renda fixa ou estruturar dívidas bancárias com os principais agentes financeiros nacionais.

### (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\$ 1.377.549 mil, em 31 de dezembro de 2021, para R\$ 1.474.172 mil, em 31 de dezembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2023, era de R\$ 1.180.095 mil.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### (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 2023:

Detalhamento da dívida (R\$ milhões)	Vencimento	Taxa (a.a.)	Saldo Devedor Em 31 de dezembro de 2023
<b>Consolidado</b>			
<b>Dívida Total</b>			<b>1.180,10</b>
Financiamento bancário <sup>(1)</sup>	60,35	CDI + 2,69%	60,35
Debênture TEND14	0,00	CDI + 3,50%	0,00
Debênture TEND15	0,00	CDI + 3,15%	0,00
Debênture TEND16	0,00	CDI + 3,05%	0,00
Debênture TEND17	210,36	CDI + 4,00%	210,36
Debênture TEND19	155,86	CDI + 3,60%	155,86
Debênture TEND20	150,09	CDI + 2,75%	150,09
CRI (8ª Emissão –TEND18)	236,30	IPCA + 6,86%	236,30
CRI Valora (TEND20)	44,20	IPCA + 8,50%	44,20
<b>SFH</b>			<b>322,95</b>
SFH <sup>(2)</sup>	9,47	127% CDI	9,47
SFH <sup>(2)</sup>	0,66	129% CDI	0,66
SFH <sup>(2)</sup>	42,71	TR+11,76	42,71
SFH <sup>(2)</sup>	270,09	TR+8,30	270,09

(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.

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	Em 31 de dezembro de 2023
<b>Consolidado</b>	
2024	385,51
2025	327,73
2026	279,99
2027	120,47
2028 em diante	66,40
<b>Dívida Total</b>	<b>1.180,10</b>



## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### (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 2023, a Companhia estava adimplente com os *covenants* estabelecidos pelos contratos de empréstimo e financiamento relevantes, conforme detalhados no item 2.1 (f) (i) acima.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### • 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 2023							
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)) <sup>(1)</sup>
7ª Emissão	10/09/2018	200.000	200.000	10.860	33,30% 02/2024 33,30% 02/2025 33,40% 02/2026	Semestral	Cálculo: 16,09% (a)
8ª Emissão (CRI)	20/04/2021	200.000	200.000	40.266	33,30% 04/2026 33,30% 04/2027 33,40% 04/2028	Semestral	Cálculo: 16,09% (a)
9ª Emissão	08/09/2021	150.000	150.000	6.551	50% 15/09/2025 50% 15/09/2026	Semestral	Cálculo: 16,09% (a)
10ª Emissão	18/10/2023	150.000	150.000	3.928	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: % (a)
CRI Valora	01/07/2022	80.000	44.946	396	10% 09/07/2024 15% 07/01/2025 15% 08/07/2025 15% 07/01/2026 15% 07/07/2026 15% 07/01/2027 15% 07/07/2027	Mensal	Cálculo: 16,09% (a)
<b>Total</b>		<b>780.000</b>	<b>744.946</b>	<b>62.000</b>			

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

- No dia 11 de setembro de 2023, foi realizada a quitação da 4ª emissão de debêntures (TEND14);
- No dia 27 de setembro de 2023, houve o resgate antecipado facultativo total da 5ª emissão de debêntures (TEND15), com o consequente cancelamento de tais debêntures, mediante o pagamento do valor nominal unitário, acrescido da remuneração, totalizando o valor de R\$ 75,1 milhões;
- No dia 23 de outubro de 2023, houve o resgate antecipado facultativo total da 6ª 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\$ 106,1 milhões;
- Emissão da 10ª Debenture: a Companhia liquidou em 25 de outubro de 2023, perante a CVM, distribuição pública de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da 10ª (décima) emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures o montante total de R\$150,0 milhões, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Vale ressaltar que, 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 emissões acima indicadas) novos termos e condições que consistem 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 março de 2023, e 1º de julho de 2022 a 30 de junho 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.

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;

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(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;

(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)**

(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 em 17/12/2024. Este contrato foi aditado na data de 18/10/2022, sendo que possui *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, figura como cláusula de vencimento antecipado a impossibilidade de alterações societários que ensejem em mudança de controle ou se qualquer pessoa (física ou jurídica) concentrar mais e 30% (trinta por cento) do controle da Companhia, bem como quaisquer alterações ou modificações na composição do capital social que acarretem 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 irreversível; 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. 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.

- **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)**

Destacamos abaixo os contratos financeiros relevantes da Companhia, firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, todos celebrados com a Caixa Econômica Federal.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- (a) 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 20/06/2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 50.289.546,38. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
- (b) 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 29/03/2023, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 48.480.757,00. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
- (c) 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 30/06/2023, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 48.151.471,26. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
- (d) 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 17/06/2021, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 39.976.923,00. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete, nos casos em que sua dívida líquida junto à Caixa Econômica Federal for maior que 0 (zero), a manter seu endividamento total menor ou igual a 45%.
- (e) 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 31/03/2023, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 43.223.074,12. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
- (f) 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 30/09/2022, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 39.078.846,15. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
- (g) 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 19/11/2021, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 37.151.730,99. A Companhia deve observar

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

*convenant*, que a compromete, nos casos em que sua dívida líquida junto à Caixa Econômica Federal for maior que 0 (zero), a manter seu endividamento total menor ou igual a 45%.

- (h) 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 30/09/2022, com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 50.515.714,60. A Companhia deve observar *convenant*, que a compromete a manter o índice da dívida líquida, exceto sistema financeiro de habitação, sobre o patrimônio líquido menos que 50%.
- (i) 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 15/03/2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 57.029.540,91.
- (j) 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 22/08/2022 e com prazo de vencimento de 12 meses, no valor de R\$ 39.537.584,78.
- (k) 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.
- (l) 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 12/08/2022 e com prazo de vencimento de 12 meses, no valor de R\$ 49.583.267,11.
- (m) 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.
- (n) 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 27/03/2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 57.029.540,92.
- (o) 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 21/06/2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 47.607.187,69.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- (p) Carta de Crédito Associativo - CCA N° 035/2022 com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), assinado pela Tenda Negócios Imobiliários S.A., celebrado em 16/11/2022, com tempo necessário para alienação das unidades habitacionais com limite de 12 meses, no valor de R\$ 74.880.000,00.
- (q) 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 23/02/2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 78.520.034,22.
- (r) 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 23/02/2023 e com prazo de amortização de 24 meses, no valor de R\$ 65.775.664,92.

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, 67,15% 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**

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de				31/12/2023 X 31/12/2022
	2023	AV	2022	AV	AH
Receita Líquida	2.903.087	-	2.412.586	-	20,3%
Custos	(2.294.468)	(79,0%)	(2.137.896)	(88,6%)	7,3%
Lucro (Prejuízo) bruto	608.619	21,0%	274.690	11,4%	121,6%
Despesas com Vendas	(237.786)	(8,2%)	(241.287)	(10,0%)	(1,5%)
Despesas Gerais e Administrativas	(179.461)	(6,2%)	(208.450)	(8,6%)	(13,9%)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	(945)	(0,0%)	(7.381)	(0,3%)	(87,2%)
Outras receitas (despesas), líquidas	(117.747)	(4,1%)	(133.381)	(5,5%)	(11,7%)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	72.680	2,5%	(315.809)	(13,1%)	(123,0%)
Resultado financeiro	(130.751)	(4,5%)	(195.272)	(8,1%)	(33,0%)
Receitas financeiras	63.145	2,2%	54.509	2,3%	15,8%
Despesas financeiras	(193.896)	(6,7%)	(249.781)	(10,4%)	(22,4%)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(58.071)	(2,0%)	(511.081)	(21,2%)	(88,6%)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(44.439)	(1,5%)	(44.632)	(1,8%)	(0,4%)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(42.994)	(1,5%)	(44.638)	(1,9%)	(3,7%)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(1.445)	(0,0%)	6	0,0%	(24.183,3%)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO	(102.510)	(3,5%)	(555.713)	(23,0%)	(81,6%)



## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### ***Receita líquida***

Receita líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 2.903.087 mil comparativamente a R\$ 2.412.586 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de R\$ 490.501 mil ou 20,3%. Esse aumento é atribuído ao aumento no número de unidades vendidas e pelo aumento no preço médio por unidade.

### ***Custos***

Custos no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 2.294.468 mil comparativamente a R\$ 2.137.896 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de R\$ 156.572 mil ou 7,32%. Esse aumento é atribuído substancialmente a desvios de custos em obras no primeiro semestre de 2023, quando comparado com o exercício anterior.

### ***Lucro bruto***

Lucro bruto no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 608.619 mil comparativamente a R\$ 274.690 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de R\$ 333.929 mil ou 121,57%. Lucro bruto representou 20,96% e 11,39% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente. Esse aumento é atribuído substancialmente pela melhora da margem.

### ***Despesas com Vendas***

Despesas com Vendas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 237.786 mil comparativamente a R\$ 241.287 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma diminuição de R\$ 3.501 mil ou 1,45%. Despesas com vendas representou 9,86 % e 10,00% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente, mantendo-se praticamente estável entre os exercícios comparados.

### ***Despesas Gerais e Administrativas***

Despesas gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 179.461 mil comparativamente a R\$ 208.450 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma diminuição de R\$ 28.989 mil ou 13,91%. Despesas gerais e administrativas representou 6,18% e 8,64% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente. Essa diminuição é atribuída substancialmente em virtude de um menor provisionamento para participação nos resultados no ano de 2023, e corte de despesas, principalmente despesas com "Serviços Prestados".

### ***Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos***

Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ (945) mil comparativamente a R\$ (7.381) mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de R\$ 6.436 mil ou 87,20%. Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos, líquido representou 0,03% e 0,31% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente a movimentação de resultado das empresas com participação.

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

### ***Outras Receitas (despesas), líquidas***

Outras Receitas (despesas), líquidas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa de R\$ 117.747 mil comparativamente a uma despesa R\$ 133.381 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma diminuição de R\$ 15.634 mil ou 11,72%. Outras Receitas (despesas), líquidas representou 4,06% e 5,53% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

### ***Prejuízo antes do resultado financeiro***

Lucro antes do resultado financeiro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 72.680 mil comparativamente a R\$ (315.809) mil no mesmo período de 2022, o que representou um aumento de R\$ 388.489 mil ou 123,01%. Lucro antes do resultado financeiro representou 2,50% e (13,09)% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente pelo maior volume de vendas do exercício, e estabilização e diminuição dos custos de obras no exercício, fruto das revisões de estimativas dos custos orçados.

### ***Receitas Financeiras***

Receitas Financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 63.145 mil comparativamente a R\$ 54.509 mil no mesmo período de 2022, o que representou um aumento de R\$ 8.636 mil ou 15,84%.

### ***Despesas Financeiras***

Despesas financeiras no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 193.896 mil comparativamente a R\$ 249.781 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma diminuição de R\$ 55.885 mil ou 22,37%. Essa redução é atribuída substancialmente a quitação de dívidas durante o exercício.

### ***Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de renda e da Contribuição social***

Prejuízo Antes do Imposto de renda e da Contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 58.071 mil comparativamente a R\$ (511.081) mil no mesmo período de 2022, o que representou um aumento de R\$ 453.010 mil ou 88,64%. Prejuízo antes do IR e CSLL representou 2,00% e (21,18)% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

### ***IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL***

Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 44.439 mil comparativamente a R\$ 44.632 mil no mesmo período de 2022, o que representou uma variação de R\$ 193 mil ou 0,43%. Imposto de Renda e Contribuição Social representou 1,53% e 1,85% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

### ***Prejuízo líquido do exercício***

Prejuízo líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ (102.510) mil comparativamente a R\$ (555.713) mil no mesmo período de 2022, o que representou um aumento de R\$ 453.203 mil ou 81,55%. Prejuízo líquido do exercício representou 3,53 % e 23,03% da receita líquida nos

## 2.1 Condições financeiras e patrimoniais

exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

### **FLUXO DE CAIXA**

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 (%)
	2023	2022	31/12/2023 X 31/12/2022
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades operacionais</b>	279.947	(367.338)	(176,2%)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	(67.368)	431.463	(115,6%)
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamento</b>	(244.215)	(67.507)	261,8%
<b>(Redução) Aumento de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	(31.637)	(3.382)	835,5%

### **PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO PERÍODO DE DOZE MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

#### **Caixa líquido consumido nas atividades operacionais**

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$ 279.947 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$ 367.338 mil consumido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Esse aumento de R\$ 647.265 mil, ou 231%, é justificado, principalmente, ao evento de cessão de recebíveis que a companhia realizou no ano de 2023, aumento do volume de vendas e preço por unidade vendida.

#### **Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento**

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento totalizou R\$ 67.368 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, comparado a R\$ 431.463 mil gerado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Esse aumento de R\$ 498.831 mil, ou 740%, é justificado pelas 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\$ 244.215 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, comparado ao consumo de R\$ 67.507 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Esse aumento de R\$ 176.708 mil, ou 72,36%, é justificada pelo maior volume de pagamento de principal e juros sobre empréstimos e também pelo pré pagamento de dívidas de curto e longo prazo no âmbito da oferta primária de ações (Follow-on).

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

### 2.2 – Resultados: os Diretores devem comentar:

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

(em R\$ milhares)	31/12/2023
Incorporação, venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	3.005.278
Provisão para devedores duvidosos e distratos	(41.227)
Deduções da receita bruta <sup>1</sup>	(60.964)
<b>Total receita líquida</b>	<b>2.903.087</b>

#### (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 três 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 venda*<sup>2</sup>;
- *Desvios de custos*<sup>3</sup>;
- *Volume de lançamentos e vendas*;
- *Evolução físico-financeira das obras*<sup>4</sup>;
- *Venda Carteiras pró-soluto*<sup>5</sup>;

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).

<sup>1</sup> Referente a “Impostos sobre vendas de imóveis e serviços”.

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

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.

## 2.2 Resultados operacional e financeiro

**(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 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

### 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 2023 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 International Accounting Standards Board – (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 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 CVM/SNC/SEP nº 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 2023 são alinhados com as entidades do setor de incorporação imobiliária e órgãos reguladores em função da aplicação da Orientação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP Nº 02, 2018, em adição às normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) e não possuem comentários adicionais às ênfases em questão.

## 2.4 Efeitos relevantes nas DFs

**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. 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

**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**

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**

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) e 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"). 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; e (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. 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.



## 2.5 Medições não contábeis

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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ao exercício de 2023.

### **Dívida Bruta**

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**

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**

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**

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 Bruta ajustada 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.

2.5 Medições não contábeis

(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
	2023
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>	<b>(102.510)</b>
(+) Imposto de renda e Contribuição Social	44.439
(+) Depreciação e Amortização	39.713
(+) Resultado Financeiro	130.751
<b>EBITDA(1)</b>	<b>112.393</b>
(+) Encargos financeiros capitalizados (apropriados no resultado)(2)	75.618
(+) Despesas com Plano de Opções de Ações(3)	7.457
<b>EBITDA Ajustado(4)</b>	<b>195.468</b>
Receita Líquida	2.903.087
<b>Margem EBITDA (5)</b>	<b>3,87%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustada(6)</b>	<b>6,73%</b>

(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) e 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"). 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; e (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.  
(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.

- Dívida Líquida**

(Em milhares de reais, exceto % ou quando indicado de outra forma)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de
	2023
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	383.297
(+) Debêntures (circulante e não circulante)	796.798
<b>Dívida Bruta(1)</b>	<b>1.180.095</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	52.055
(-) Títulos e valores mobiliários	666.760
<b>Dívida Líquida(2)</b>	<b>461.280</b>
Patrimônio Líquido	864.437
<b>Índice de Dívida Líquida(3)</b>	<b>53,36%</b>

(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.

## 2.5 Medições não contábeis

- **Reconciliação do 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
	2023
Receita Líquida	2.903.087
Lucro (prejuízo) Bruto	608.619
Margem Bruta <sup>(1)</sup>	20,96%
(+) Encargos financeiros capitalizados <sup>(2)</sup>	75.618
Lucro bruto Ajustado <sup>(3)</sup>	684.237
Margem Bruta Ajustada <sup>(4)</sup>	23,57%

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

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

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

<sup>(4)</sup> 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.

## 2.5 Medições não contábeis

### **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 as DFs

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

#### **Venda de Recebíveis ("Cessão")**

Em fevereiro de 2024 a Companhia liquidou operação de securitização de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") emitidos pela True Securitizadora S.A., os quais foram distribuídos por meio de ofertas públicas, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Ofertas"), lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais ("CCIs") emitidas pela Securitizadora para representar os créditos imobiliários de titularidade da Companhia.

A oferta totalizou um montante R\$173.260, com vencimentos até março de 2032 e remuneração de 50% IPCA+7,9% ao ano e 50% CDI+3,5% ao ano, sendo o montante total líquido recebido pela Companhia, o valor de R\$167.693.

#### **Regime especial de tributação - RET 1%**

Em 07 de março de 2024, foi publicado no Diário Oficial da União, a Instrução Normativa nº 2.179 da Receita Federal do Brasil, que dispõe sobre os regimes especiais de tributação aplicáveis às (i) incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, (ii) às construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida ("MCMV") destinados às famílias cuja renda se enquadre na Faixa 1 Urbano ("FX1 Urbano"), e (iii) às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela, que passa a ser de 1% ("RET 1%").

A Administração efetua suas análises para implementação desse tema bem como a apuração dos impactos em seus números, que tendem a ser bastante benéficos dada a toda a exposição que a Companhia possui nos menores extratos de renda, objeto principal da nova regra.

## 2.7 Destinação de resultados

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

	2023
<b>(a) Regras sobre retenção de lucros</b>	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.
<b>(a.i) Valores das retenções de lucros</b>	Não aplicável, uma vez que foi apurado prejuízo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.
<b>(a.ii) Percentuais em relação aos lucros totais declarados</b>	Não aplicável, uma vez que foi apurado prejuízo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.
<b>(b) Regras sobre distribuição de dividendos</b>	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.
<b>(c) Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	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.
<b>(d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais</b>	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. Além disso, nos termos da CCB nº 41501106-0, conforme descrita no item 2.1 deste Formulário de Referência, caso a Tenda Negócios Imobiliários S.A. esteja em mora no âmbito deste contrato, a distribuição de dividendos pela Companhia, enquanto fiadora da operação, culminará o vencimento antecipado da dívida, com exceção do dividendo mínimo obrigatório, conforme previsto acima.  Para informações adicionais sobre as restrições à dividendos impostas por contratos à Companhia, vide itens 2.1 (f) (iv) e 12, conforme aplicável.
<b>(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</b>	A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

## 2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

**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 Comentários sobre itens não evidenciados

**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 Planos de negócios

### 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 na 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 2023, 2022 e 2021 a Companhia foram destinados ao desenvolvimento do negócio Alea S.A.

Por fim, vale ressaltar que a destinação dos recursos oriundos da oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia será para 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

## 2.10 Planos de negócios

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.

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

Não aplicável.

**(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não aplicável.

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

Não aplicável.

**(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.

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.

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 impacto ambiental positivo 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 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional**

**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 2.

### 3.1 Projeções divulgadas e premissas

#### 3.1. As projeções devem identificar:

##### a) Objeto das projeções

As projeções para 2024 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 EBITDA Ajustado (Resultado antes de juros, impostos, depreciação e amortização, ajustado por juros capitalizados, despesas com planos de ações (não caixa), minoritários e depreciação no COGS), segregadas entre as duas operações do Grupo (Tenda e Alea).

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, segregadas entre as duas operações do Grupo (Tenda e Alea).

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 aos anos de 2024 e 2025, sendo válidos até seus encerramentos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025, 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 2024 é considerado um risco de inflação de custo ser acima da inflação de 5% (cinco por cento) orçada; Na projeção de 2025 é considerado um risco de inflação de custo ser acima da inflação de 7% (sete por cento) orçada.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

d) Valores dos indicadores que são objeto da projeção

Projeção 2024

• **Margem Bruta Ajustada:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de 31,0% (trinta e um por cento) e o máximo de 32,0% (trinta e dois por cento) para o segmento Tenda, e entre o mínimo de 9,0% (nove por cento) e o máximo de 11,0% (onze por cento) para o segmento Alea.

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

• **Vendas Líquidas:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 4,1 bilhões e o máximo de R\$ 4,4 bilhões, e para Alea uma oscilação entre o mínimo de R\$ 400,0 milhões e o máximo de R\$ 500,0 milhões.

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

• **EBITDA Ajustado:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 500,0 milhões e o máximo de R\$ 550,0 milhões no segmento Tenda, e entre R\$ -50,0 milhões e R\$ -30,0 milhões no segmento Alea.

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

Projeção 2025

• **Margem Bruta Ajustada:**

Estima-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.

Limites de Margem Bruta Ajustada (%)	Inferior	Superior
Tenda	34,0	36,0
ALEA	20,0	24,0

3.1 Projeções divulgadas e premissas

- Vendas Líquidas:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo de R\$ 3,8 bilhões e o máximo de R\$ 4,0 bilhões, 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	3,8 bilhões	4,0 bilhões
ALEA	700,0 milhões	800,0 milhões

- Resultado Líquido:**

Estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 36,00 milhões e o máximo de R\$ 380,0 milhões no segmento Tenda, e entre zero e R\$ 20,0 milhões no segmento Alea.

Limites de Resultado Líquido (R\$ milhões)	Inferior	Superior
Tenda	360,0	380,0
ALEA	0,0	20,0

## 3.2 Acompanhamento das projeções

### 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

No dia 20 de dezembro de 2022 a Companhia divulgou ao mercado as projeções para o ano de 2023, e em 02 de agosto de 2023 revisou esses números, ambos disponibilizados ao mercado via Fato Relevante.

Em 24 de agosto de 2023, em função da realização de oferta pública subsequente de ações, a Companhia informou também por meio de Fato Relevante sobre a descontinuidade de projeções divulgadas para o ano vigente. Apesar da companhia ter descontinuado o *guidance*, manteve o compromisso junto ao mercado com os números inicialmente divulgados.

A Companhia divulgou ao mercado as projeções para o ano de 2024, via Fato Relevante, em 08 de janeiro 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. Foram atualizadas as projeções das métricas Margem Bruta Ajustada, Venda Líquida e EBITDA Ajustado da marca Tenda e manteve as projeções das métricas da marca Alea, as quais foram divulgadas no Fato Relevante no dia 06 de novembro de 2024 e que foram atualizadas e substituídas, conforme apresentado no item 3.1 acima.

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 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*).

- **Projeções referente ao ano de 2021**

Natureza da projeção	Guidance Inferior	Guidance Superior	Realizado
Limites de Margem Bruta Ajustada (%)	28,0	30,0	20,0
Limites de Vendas Líquidas (R\$ bilhões)	3,0	3,2	3,1

3.2 Acompanhamento das projeções

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 corrente (2024), são válidas e correspondem ao informado no Fato Relevante divulgado ao mercado em 06 de novembro de 2024.

As substituições das projeções, detalhadas no item (a) desta seção, foram realizadas devido à atualização das premissas utilizadas pela Companhia. Com base nessas novas premissas, verificou-se que as projeções anteriores ultrapassariam os limites estabelecidos, tornando necessária a revisão e a adequação das métricas. Sendo assim, chegou-se nas seguintes projeções abaixo.

Em relação a Margem Bruta Ajustada, anteriormente se estimava uma oscilação entre 29% (mínimo) e 31% (máximo) para o segmento Tenda, e entre 9% (mínimo) e 11% (máximo) para o segmento Alea. Considerando a atualização das projeções, a estimativa para o segmento Tenda passou a oscilar entre 31% (mínimo) e o máximo de 32% (máximo) para o segmento Tenda, enquanto para o segmento Alea não houve alteração neste indicador.

	Limites de Margem Bruta Ajustada (%)			
	Anterior		Atual	
	Inferior	Superior	Inferior	Superior
Tenda	29,0	31,0	31,0	32,0
ALEA	9,0	11,0	9,0	11,0

No que tange às Vendas Líquidas, anteriormente se estimava uma oscilação entre o mínimo de R\$ 3,2 bilhões e o máximo de R\$ 3,5 bilhões, e entre o mínimo de R\$ 400 milhões e o máximo de R\$ 500 milhões para Alea. Com a atualização das projeções, atualmente se estima uma oscilação entre o mínimo de R\$ 4,1 bilhões e o máximo de R\$ 4,4 bilhões para o segmento Tenda, enquanto para o segmento Alea não houve alteração neste indicador.

	Limites de Vendas Líquidas (R\$ bilhões)			
	Anterior		Atual	
	Inferior	Superior	Inferior	Superior
Tenda	3,2	3,5	4,1	4,4
ALEA	0,40	0,50	0,40	0,50

Para o Ebitda Ajustado, estimava-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 375 milhões e o máximo de R\$ 425 milhões para o segmento Tenda, e entre R\$ -50 milhões e R\$ -30 milhões no segmento Alea. Com a atualização das projeções, atualmente é estimada uma oscilação entre o mínimo de R\$ 500 milhões e o máximo de R\$ 550 milhões para o segmento Tenda, enquanto para o segmento Alea não houve alteração neste indicador.

	Limites de EBITDA Ajustado (R\$ milhões)			
	Anterior		Atual	
	Inferior	Superior	Inferior	Superior
Tenda	375,0	425,0	500,0	550,0
ALEA	-50,0	-30,0	-50,0	-30,0

A Companhia passou a considerar, nos ajustes referentes à rubrica de EBITDA Ajustado, o valor da depreciação presente no COGS, que, em sua composição, abrange a depreciação das formas utilizadas nas obras da Companhia (marca Tenda) e a depreciação do maquinário da fábrica da Alea, considerados os seus valores mais relevantes.



3.2 Acompanhamento das projeções

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

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. Nesse contexto, chegamos às seguintes projeções para o ano de 2025, segregadas entre as duas operações do Grupo (Tenda e Alea):

Para a Margem Bruta Ajustada, entendida como a razão entre o resultado bruto do exercício e a receita líquida consolidada do exercício, estima-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.

	Limites de Margem Bruta Ajustada (%)	
	Inferior	Superior
Tenda	34,0	36,0
ALEA	20,0	24,0

Para as 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, estima-se 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.

	Limites de Vendas Líquidas (R\$ milhões)	
	Inferior	Superior
Tenda	3.800,0	4.000,0
ALEA	700,0	800,0

Para o Resultado Líquido, estima-se uma oscilação entre o mínimo R\$ 360,0 milhões e o máximo de R\$ 380,0 milhões no segmento Tenda, e entre zero e R\$ 20,0 milhões no segmento Alea.

	Limites de Resultado Líquido (R\$ milhões)	
	Inferior	Superior
Tenda	360,0	380,0
ALEA	0,0	20,0

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

**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 exclusivamente em empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 1 e 2 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\$ 8.000,00 por mês.

Desde 2013, a Companhia desenvolve empreendimentos imobiliários voltados para as faixas 1 e 2 do programa MCMV, em que famílias com renda mensal entre 1 e 4 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.

**Riscos referente aos impactos de doenças, surtos, pandemias, endemias na economia e nos negócios da Companhia.**

Existe preocupação na Companhia em como situações não previstas relacionadas a saúde coletiva podem afetar a dinâmica do mundo, das pessoas e dos negócios da Companhia, situações como as enfrentadas recentemente pela população mundial referente a pandemia de Covid-19 expôs fragilidades em como se preparar, e em como conduzir planos de ação para agir frente a situação. No tocante ao mundo corporativo e ao negócio da Companhia, foram identificados problemas relacionados em como

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

executar as atividades básicas da operação. As medidas criadas para contenção da doença, a qual gerou novos hábitos comportamentais restritivos, seja pelo isolamento social, seja pela utilização obrigatória de máscaras para proteção, ou ainda pela priorização do abastecimento da cadeia de suprimentos afetaram o processo construtivo da Companhia, onde a rotina operacional gerou de maiores cuidados com os nossos trabalhadores, a forma de atender aos clientes precisou ser efetuada de forma remota, investimentos financeiros não previstos precisaram ser efetuadas em recursos sistêmicos e de tecnologia.

Desta forma existe o receio que a continuidade da pandemia, ou um potencial surto de nova doença possa afetar de forma negativa o negócio, a saúde financeira, os resultados operacionais, a liquidez e o fluxo de caixa da Companhia, uma vez que eventos como estes causam mudanças comportamentais e que necessitam de intervenção de políticas públicas para restrição de mobilidade e de interação social, e que são altamente necessários para o modelo de negócio da Companhia, além de potencial perda de eficiência por falta de mão de obra para execução das atividades de trabalho.

**A impossibilidade da 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.

**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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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 poderão resultar em consumo de caixa, poderão impactar negativamente o resultado da Companhia nos próximos anos 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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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, mas ainda são utilizadas de forma incipiente no Brasil. 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 tecnologias construtivas homologadas, mas nenhuma se provou economicamente viável até hoje, se comparada à parede de concreto. A Companhia adotou um posicionamento para viabilizar as tecnologias *off-site* que, por sua vez, exigem a necessidade de teste em relação a diversos conceitos, e portanto, a Companhia precisará investir 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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### **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.

Atualmente, a Companhia possui 21 (vinte e uma) reclamações de sinistro com processos de regulação em andamento, pendentes de liquidação de valores e eventual pagamento pelas seguradoras. Eventual negativa de pagamento pode ter um impacto financeiro e operacional negativo sobre os negócios 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.



## 4.1 Descrição dos fatores de risco

**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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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 (novembro de 2023) atribui a nota de classificação de risco brBBB 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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### **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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

### **(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, conseqüentemente, 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)

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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,



## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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 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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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/loteamento 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 consequente 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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

### **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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

**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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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



## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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 (cíveis 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 (CO<sub>2</sub>) 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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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, consequentemente, 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**

### **Eventos e acontecimentos internacionais, como guerras e conflitos, pode afetar adversamente a economia global, a cadeia de suprimentos e o mercado de capitais.**

Os negócios da Companhia e o mercado de valores mobiliários são influenciados, de diferentes formas, por aspectos políticos, econômicos e de mercado de outros países, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados financeiros e de valores mobiliários, incluindo guerras e conflitos internacionais, podem ter um efeito de impacto negativo e relevante sobre a economia global, afetando de forma adversa o mercado de capitais e a economia brasileira, com flutuações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e a própria Companhia. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a Companhia, a condução dos seus negócios e a capacidade de financiamento das suas operações.

### **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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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.

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

**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 o 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

## 4.1 Descrição dos fatores de risco

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 2023, a Companhia possuía empréstimos e financiamentos totais de R\$ 1.180.095 mil, sendo (i) R\$ 322.945 mil referentes a financiamento a produção, contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR e CDI; (ii) R\$ 806.946 mil referentes a quatro títulos de dívida (CRI e debênture) remunerados a CDI e (iii) R\$ 60.352 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 2023 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 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

### 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 exclusivamente em empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 1 e 2 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. Riscos referente aos impactos de doenças, surtos, pandemias, endemias na economia e nos negócios da Companhia;
3. Eventos e acontecimentos internacionais, como guerras e conflitos, pode afetar adversamente a economia global, a cadeia de suprimentos e o mercado de capitais.
4. 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;
5. 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.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

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 2023, o saldo de contas a receber apropriado e a apropriar da Companhia, de R\$ 2,8 bilhões. Na posição passiva, em 31 de dezembro de 2023, a rubrica Debêntures (circulante e não circulante) foi de R\$ 796,7 milhões com exposição de R\$ 516,3 milhões em CDI e R\$ 280,4 milhões em IPCA.

	Consolidado
(em R\$ milhares)	31/12/2023
Contas a Receber Circulante	544.588
Contas a Receber Não Circulante	678.686
Contas a Receber a apropriar	1.541.116
Custo a Incorrer (Unidades Vendidas e Estoque)	(3.137.738)

Análise de Sensibilidade

Para a análise de sensibilidade do período de 31 de dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 11,65%, Taxa Referencial 1,64%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 3,49%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 3,36%.

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



4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

**Cenário III** - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2023:

		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	34,786	17,393	6,957	(6,957)	(17,393)	(34,786)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(41,956)	(20,978)	(8,391)	8,391	20,978	41,956
CCB	Alta/queda do CDI	(3,149)	(1,574)	(630)	630	1,574	3,149
Swap IPCA X CDI	Alta/Queda do CDI	2,441	1,220	488	(488)	(1,220)	(2,441)
Mútuo a pagar	Alta/Queda do CDI	556	278	111	(111)	(278)	(556)
Mútuo a receber	Alta/Queda do CDI	1,579	790	316	(316)	(790)	(1,579)
Efeito líquido da variação do CDI		(5,743)	(2,871)	(1,149)	1,149	2,871	5,743
Empréstimos e Financiamentos							
Sistema Financeiro da Habitação	Alta/Queda do TR	(2,605)	(1,303)	(521)	521	1,303	2,605
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	16,958	8,479	3,392	(3,392)	(8,479)	(16,958)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	3,331	1,666	666	(666)	(1,666)	(3,331)

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 não sigilosos relevantes

**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 2023.

### Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia figurava como ré em processos judiciais de natureza trabalhista, sendo que mais de 37% 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	
<b>a. Juízo</b>	Superior Tribunal de Justiça
<b>b. Instância</b>	Superior Tribunal de Justiça
<b>c. Data de instauração</b>	14/07/2014
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Companhia Réu: Ministro do Trabalho e Emprego
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	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.
<b>f. Principais fatos</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>g. Resumo das decisões de mérito</b>	Foi denegada a segurança sem enfrentar o mérito da questão.

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

PROCESSO 21.115	
<b>proferidas</b>	
<b>h. Estágio do processo</b>	Pendente de julgamento de recurso interposto pela Companhia.
<b>i. Chance de perda</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Risco reputacional.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Impactos à imagem da Companhia e obtenção de crédito junto às instituições bancárias.

PROCESSO 1000917-83.2020.5.02.0013	
<b>a. Juízo</b>	13ª Vara do Trabalho de São Paulo
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	05/08/2020
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Companhia Réu: União Federal
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	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.
<b>f. Principais fatos</b>	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.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Ação foi julgada totalmente procedente em favor da Companhia, anulando os autos de infração anteriormente lavrados.
<b>h. Estágio do processo</b>	Pendente de julgamento de recurso interposto pela União Federal.
<b>i. Chance de perda</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Risco reputacional.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	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,

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

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 2023, a Companhia mantinha uma provisão para questões relativas às suas pendências judiciais trabalhistas no montante de R\$ 18,1 milhões, para questões relativas às suas pendências de natureza tributária e previdenciária no montante de R\$ 22,6 milhões, e para questões relativas às suas pendências judiciais cíveis no montante de R\$ 107,6 milhões.

##### Cíveis

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas figuravam como partes em ações cíveis, cujos valores de contingência envolvidos totalizavam R\$ 163,3 milhões, sendo certo que nenhum deles era considerado individualmente relevante em 31 de dezembro de 2023.

Ação Civil Pública nº 5381022-34.2023.8.09.0051	
<b>a. Juízo</b>	3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos
<b>b. Instância</b>	1ª instância
<b>c. Data de instauração</b>	28/05/2018
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Ministério Público Réu: Construtora Tenda e outros.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	Valor da causa: R\$ 1.000,00
<b>f. Principais fatos</b>	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.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	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

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

Ação Civil Pública nº 5381022-34.2023.8.09.0051	
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Hâbil Ltda. e Gerson Ferreira da Cunha. Processo encontra-se em fase instrutória, aguardando produção de provas pelos réus.</p>
<b>h. Estágio do processo</b>	Instrução processual
<b>i. Chance de perda</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	O processo é considerado relevante em razão da temática e risco de imagem da Companhia.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Impactos de ordem reputacional.

Ação Civil Pública nº 0664673-97.2016.8.14.0301	
<b>a. Juízo</b>	13ª Vara Cível de Belém
<b>b. Instância</b>	2ª instância
<b>c. Data de instauração</b>	22/11/2016
<b>d. Partes no processo</b>	<p>Autor: Ministério Público do Estado do Pará</p> <p>Réus: Fb Correa LTDA ME e Companhia</p>
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ 10.000,00
<b>f. Principais fatos</b>	<p>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 que os fatos narrados seriam de responsabilidade da Construtora Tenda S.A., o Ministério Público requereu a) a condenação da Apelante ao cumprimento de</p>

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

Ação Civil Pública nº 0664673-97.2016.8.14.0301	
	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.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	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.
<b>h. Estágio do processo</b>	Pendente de julgamento de recurso interposto pela Companhia
<b>i. Chance de perda</b>	Provável
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	O processo é considerado relevante em razão da temática e risco de imagem da Companhia.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Desembolso financeiro e risco de imagem.

Ação Civil Pública nº 5012507-19.2023.8.21.0008	
<b>a. Juízo</b>	1ª Vara Cível de Canoas
<b>b. Instância</b>	1ª instância
<b>c. Data de instauração</b>	10/04/2023
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul Réus: Companhia
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ 12.447,50
<b>f. Principais fatos</b>	O Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, argumenta que o Empreendimento denominado Igará 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 Igará 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 Igará 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; (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

#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

Ação Civil Pública nº 5012507-19.2023.8.21.0008	
	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.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	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.
<b>h. Estágio do processo</b>	Instrução processual.
<b>i. Chance de perda</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	O processo é considerado relevante em razão da temática e risco de imagem da Companhia.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	Desembolso financeiro para reparação de danos e risco de imagem da Companhia.

Ação Civil Pública nº 5001582-60.2020.4.03.6100	
<b>a. Juízo</b>	14ª Vara Cível Federal de São Paulo/SP
<b>b. Instância</b>	1ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	31/01/2020
<b>d. Partes no processo</b>	Ministério Público Federal x Tenda Negócios Imobiliários S.A.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	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.
<b>f. Principais fatos</b>	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.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Em 25/07/2023 foi prolatada sentença de improcedência.
<b>h. Estágio do processo</b>	Aguardando julgamento do recurso interposto pelo Ministério Público Federal.
<b>i. Chance de perda</b>	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
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	Risco reputacional.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

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 2023, em R\$ 1,8 milhões, sendo certo que nenhum deles era considerado individualmente relevante em 31 de dezembro de 2023.

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 2023, a Companhia mantinha provisão para questões ambientais no montante de R\$ 2,2 milhões, sendo certo que nenhum deles era considerado individualmente relevante em 31 de dezembro de 2023.

Criminais

Inquérito policial nº 0148240-08.2018.8.13.0245	
a. Juízo	3ª Delegacia da Polícia Civil de Santa Luzia
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	27/12/2018
d. Partes no processo	Autor: Justiça Pública Investigados: Companhia e Outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	N/A
f. Principais fatos	A autoridade policial da 3ª Delegacia de Polícia Civil instaurou inquérito policial para apurar a suposta prática do crime previsto no art. 69-A da Lei nº 9.605. Os envolvidos teriam supostamente apresentado estudos ambientais falsos ou enganosos no âmbito do processo de licenciamento ambiental para o empreendimento Vista do Sol, em 2017, na medida em que não teriam indicado medidas mitigatórias a eventuais danos ambientais causados pela obra. Houve manifestação do Ministério Público em 23/02/2024 pelo arquivamento do inquérito policial.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	N/A
h. Estágio do processo	Aguarda-se decisão do inquérito policial.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Tratando-se de inquérito policial, o risco é unicamente reputacional. Todavia, eventual ação penal deflagrada com base nos fatos investigados no inquérito pode resultar em pena de multa à companhia ou outras penas restritivas de direitos previstas na Lei nº



#### 4.4 Processos não sigilosos relevantes

Inquérito policial nº 0148240-08.2018.8.13.0245	
	9.605, além das penas privativas de liberdade aplicáveis às pessoas físicas denunciadas.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	N/A

Ação penal nº 0148265-21.2018.8.13.0245	
<b>a. Juízo</b>	1ª Vara Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Santa Luzia/MG
<b>b. Instância</b>	1ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	03/06/2020
<b>d. Partes no processo</b>	Autor: Justiça Pública Réus: Tenda Negócios Imobiliários S.A., Arborea e outros
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ 200.000,00 (pena de multa pleiteada pelo Ministério Público).
<b>f. Principais fatos</b>	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.
<b>g. Resumo das decisões de mérito proferidas</b>	Denúncia recebida em 03/06/2020.
<b>h. Estágio do processo</b>	Citação da Tenda Negócios Imobiliários S/A e da ex-colaboradora. Apresentada resposta à acusação.
<b>i. Chance de perda</b>	Possível
<b>j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante</b>	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 comunitários, 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.
<b>k. Análise do impacto em caso de perda do processo</b>	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 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

### 4.5 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

Em 31 de dezembro, 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 relevantes

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

## 4.7 Outras contingências relevantes

### 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:

<b>Termo de Ajustamento de Conduta nº 235/2016 (Trabalhista) - Origem nº 000960.2015.03.000/1</b>	
<b>Data de celebração</b>	dezembro de 2016
<b>Partes</b>	Tenda Negócios Imobiliários S.A. e Construtora Tenda S.A.
<b>Abrangência</b>	Minas Gerais
<b>Objeto</b>	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).
<b>Obrigações</b>	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 dobração 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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta nº 67/2014 (Trabalhista) - Origem nº 000865.2012.02.000/0</b>	
<b>Data de celebração</b>	janeiro de 2014
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S/A.
<b>Abrangência</b>	Bahia
<b>Objeto</b>	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).
<b>Obrigações</b>	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

#### 4.7 Outras contingências relevantes

	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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	Pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por obrigação descumprida.
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta (Consumidor)- Origem nº 14.161.2260/2011-6</b>	
<b>Data de celebração</b>	outubro de 2013
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S/A
<b>Abrangência</b>	São Paulo
<b>Objeto</b>	Rescisão Unilateral
<b>Obrigações</b>	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
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	Pagamento de multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta nº 153/2013 (Trabalhista) - Origem nº 1598.2013.03.000/6</b>	
<b>Data de celebração</b>	setembro de 2013
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S.A.
<b>Abrangência</b>	Minas Gerais
<b>Objeto</b>	Prestação de serviços por meio de empresa terceirizada
<b>Obrigações</b>	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

#### 4.7 Outras contingências relevantes

	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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta nº 83/2013 (Trabalhista) - Origem nº 002431.2012.06.000/1</b>	
<b>Data de celebração</b>	maio de 2013
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S.A.
<b>Abrangência</b>	Pernambuco
<b>Objeto</b>	Terceirização e condições de trabalho
<b>Obrigações</b>	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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Acordo na Ação Civil Pública nº 0010514-71.2013.5.01.0044</b>	
<b>Data de celebração</b>	janeiro de 2013
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S.A. e Procuradoria Regional do Trabalho da 1ª Região
<b>Abrangência</b>	Rio de Janeiro
<b>Objeto</b>	Controle da jornada de trabalho
<b>Obrigações</b>	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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste acordo estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta (Cível) – Origem IC 470/2012</b>	
<b>Data de celebração</b>	junho de 2014
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S.A.
<b>Abrangência</b>	Rio de Janeiro
<b>Objeto</b>	Cobrança de valores de ITBI
<b>Obrigações</b>	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".
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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.
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

## 4.7 Outras contingências relevantes

<b>Acordo na Ação Civil Pública nº 0001093-26.2010.5.04.0029</b>	
<b>Data de celebração</b>	novembro de 2011
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S.A.
<b>Abrangência</b>	Rio Grande do Sul
<b>Objeto</b>	Jornada de trabalho
<b>Obrigações</b>	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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste acordo estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta (Trabalhista) - Origem nº 000267.2010.15.006/5-80</b>	
<b>Data de celebração</b>	abril de 2011
<b>Partes</b>	FIT 001 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>Abrangência</b>	N/A
<b>Objeto</b>	Condições de segurança e saúde no trabalho na indústria da construção (NR-18).
<b>Obrigações</b>	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.
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta (Trabalhista) - Origem nº 002376.2009.04.000/5</b>	
<b>Data de celebração</b>	fevereiro de 2012
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S.A.
<b>Abrangência</b>	Rio Grande do Sul
<b>Objeto</b>	Precarização nas condições de trabalho (NR 18)
<b>Obrigações</b>	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).
<b>Prazo para cumprimento</b>	Indeterminado
<b>Consequências em razão do descumprimento</b>	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).
<b>Status do cumprimento</b>	As obrigações provenientes deste TAC estão sendo cumpridas.

<b>Termo de Ajustamento de Conduta (Consumidor)- Origem nº 14.161.1074/05-8</b>	
<b>Data de celebração</b>	outubro de 2007
<b>Partes</b>	Construtora Tenda S/A
<b>Abrangência</b>	São Paulo
<b>Objeto</b>	Formas de restituição ao cliente nos casos de rescisão, impostos e abstenção de cobranças
<b>Obrigações</b>	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

4.7 Outras contingências relevantes

	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.

	<b>Parcelamento simplificado (nº 02110001200378403962369)</b>
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 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### 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 2 de agosto de 2023.

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 s 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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- (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;

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- 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 cujo impacto 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 2023, 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

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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, repontando-se à Diretoria Executiva Financeira.

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, 3 analista, 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.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

A estrutura de gerenciamento dos risco adotado 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:

- Definir os objetivos estratégicos da companhia, que nortearão o trabalho de identificação dos riscos da organização;

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- (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.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

### **Auditoria Interna:**

- (i) Após a implementação dos planos de ação, auditar as ações para verificar se todas foram implementadas como planejado; e
- (ii) 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.

### **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; e
- (iii) Reportar inconsistência ou desatualização de desenhos de fluxos de processos, normas e procedimentos cujas alterações podem agravar o ambiente de controles. Donos dos Riscos.

### **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.

## 5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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 Descrição dos controles internos

**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 2023. 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

## 5.2 Descrição dos controles internos

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 2023 e com o relatório circunstanciado emitido em 08 de março de 2024, 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 2023, emitido em 08 de março de 2024.

## 5.3 Programa de integridade

**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) Código de Ética voltado aos colaboradores, fornecedores e terceiros;
- (ii) Cumprimento do Calendário de comunicação anual, para colaboradores de todos os níveis, sobre os pilares do programa de integridade, reforçando os aspectos éticos;
- (iii) Aplicação de treinamentos periódicos para colaboradores de todos os níveis;
- (iv) Canal de Denúncias, chamado Canal Confidencial; e
- (v) Inclusão de cláusula anticorrupção em todos os contratos com terceiros, reafirmando o compromisso da companhia.

**(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

### 5.3 Programa de integridade

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; 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.

**(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 em 2021 e 2023, aplicável a todas as partes interessadas (stakeholders), ou seja, a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados da Companhia, além de 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 a Trilha do Compliance – Código de Ética – Anticorrupção - LGPD, através da plataforma digital de treinamentos.

- **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 chamadas de gestão de consequências e estão previstas no Código de Ética da Companhia, são 6 (seis) níveis de sanções, a depender das criticidades indicadas acima:

- (i) Orientação e treinamento (colaborador);
- (ii) Advertência verbal ou formal (colaborador);
- (iii) Suspensão (colaborador, fornecedor ou parceiro);

### 5.3 Programa de integridade

- (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 Setembro/2023.

O Código de Ética encontra-se à disposição de todos, de fácil acesso através do 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](http://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 para todas as partes interessadas: Colaboradores, clientes, fornecedores, terceiros, acionistas, parceiros e comunidade, para registros de situações de condutas consideradas antiéticas ou de descumprimento ao Código de Ética, políticas e regulamentos internos, bem como a legislação vigente. O Canal de Denúncias da Companhia é seguro, sigiloso, livre de conflito de interesses, 100% auditável, e pode ser acessado por meio dos seguintes canais:

**Site:** <https://www.canalconfidencial.com.br/tenda>

**Telefone:** 0800-377-8015 - Segunda a sábado, das 08h às 20h.

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

O Canal de Denúncias é administrado por empresa terceirizada e independente. É uma ferramenta exclusiva para a comunicação segura e anônima dos relatos. 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 para todas as partes interessadas (stakeholders), ou seja: colaboradores, terceiros, fornecedores, clientes e parceiros de negócios. Existe um cronograma de comunicação anual que contempla ações específicas com o objetivo de atingir a todos.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé**

O Canal de Denúncias permite que o autor registre um relato de forma identificada ou anônima e, quando optar em se identificar, durante todo o processo de investigação e mesmo após a conclusão do caso, o anonimato é preservado.

### 5.3 Programa de integridade

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

A gestão do Canal de Denúncias é feita pelo Departamento de Compliance, com reporte direto aos Comitês de Auditoria e Ética.

**(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 de 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

**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 Outras informações relevantes**

### **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.



6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
BANCO SANTANDER BRASIL S.A.						
90.400.888/0001-42	Brasil	Não	Não	22/10/2024		
Não						
8.232.045	6,688	0	0,000	8.232.045	6,688	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
ITAÚ UNIBANCO HOLDING S.A.						
60.872.504/0001-23	Brasil	Não	Não	17/12/2024		
Não	Itaú Unibanco Holding S.A.		Juridica	60.872.504/0001-23		
9.632.400	7,825	0	0,000	9.632.400	7,825	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. E POLO CAPITAL INTERNACIONAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.						
05.451.668/0001-79	Brasil	Não	Não	26/12/2024		
Não						
30.815.557	25,034	0	0,000	30.815.557	25,034	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
TOTAL RETURN INVESTMENT LLC						
34.259.954/0001-35	Estados Unidos	Não	Não	24/04/2024		
Sim	Banco BTG Pactual S.A		Jurídica	30.306.294/0002-26		
8.801.800	7,150	0	0,000	8.801.800	7,150	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						
16.094	0,013	0	0,000	16.094	0,013	
OUTROS						
65.596.350	53,290	0	0,000	65.596.350	53,290	
TOTAL						
123.094.246	100,000	0	0,000	123.094.246	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	24/04/2024
Quantidade acionistas pessoa física	18.986
Quantidade acionistas pessoa jurídica	575
Quantidade investidores institucionais	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

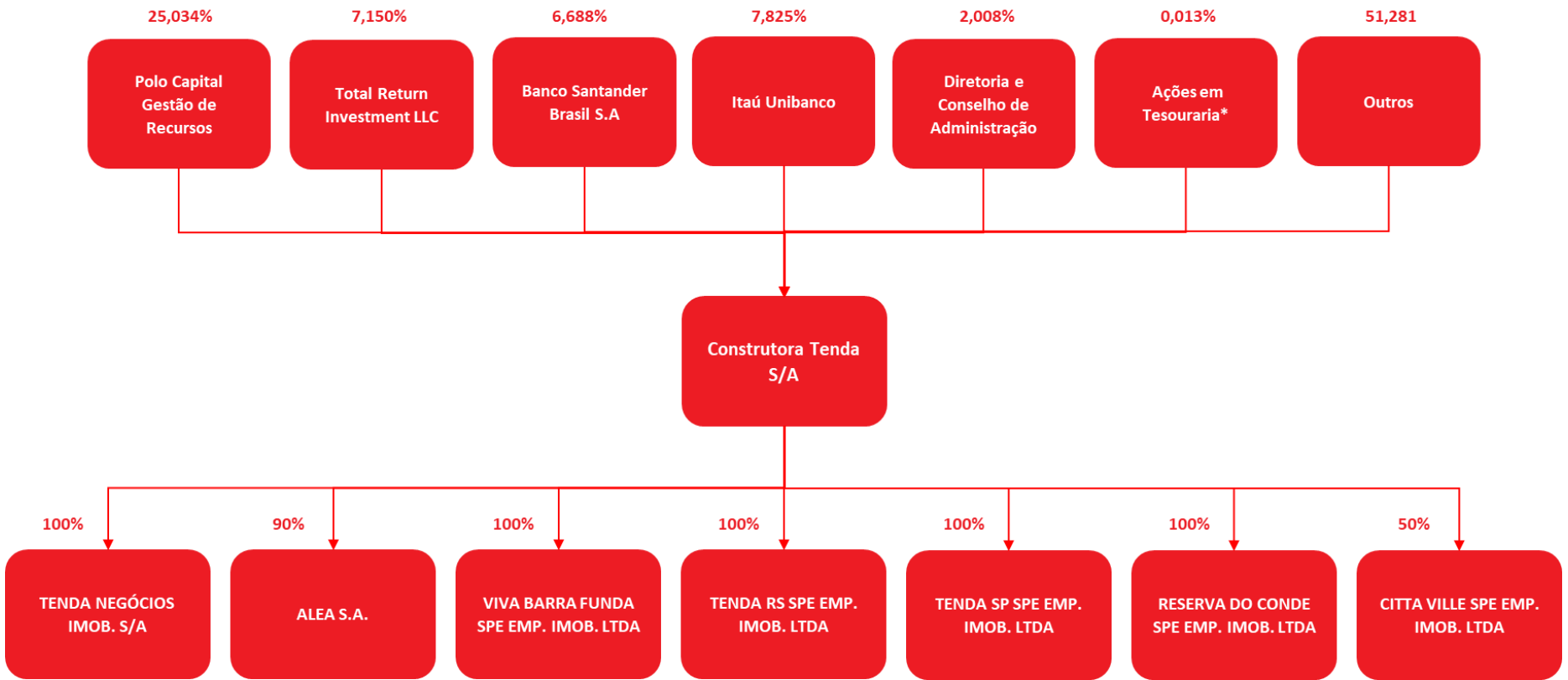
Quantidade ordinárias	120.606.753	103,159%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	120.606.753	103,159%

6.4 Participação em sociedades

Denominação Social	CNPJ	Participação do emisor (%)
ALEA S/A.	34.193.637/0001-63	90,00
VIVA BARRA FUNDA SPE EMP. IMOB. LTDA	35.897.328/0001-37	100,00
TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A / TENDA S.A	09.625.762/0001-58	100,00
TENDA RS SPE EMP. IMOB. LTDA	46.538.714/0001-59	100,00
TENDA SP SPE EMP. IMOB. LTDA	46.838.901/0001-58	100,00
RESERVA DO CONDE SPE EMP. IMOB. LTDA	36.328.635/0001-60	100,00
CITTA VILLE SPE EMP. IMOB. LTDA	08.701.363/0001-66	50,00

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5 – Organograma: inserir organograma dos acionistas do emissor e do grupo econômico em que se insere, indicando: (a) todos os controladores diretos e indiretos e, caso o emissor deseje, os acionistas com participação igual ou superior a 5% de uma classe ou espécie de ações; (b) principais controladas e coligadas do emissor; (c) participação do emissor em sociedades do grupo; (d) participação de sociedades do grupo no emissor; e. principais sociedades sob controle comum



## **6.6 Outras informações relevantes**

### **6.6 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a esta seção 6.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

### 7. Assembleia geral e administração

#### 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

A estrutura administrativa da Companhia é constituída pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária (“Diretoria”), além de um Conselho Fiscal permanente, conforme previsto nos artigos 11 e 38 do Estatuto Social da Companhia, respectivamente.

Ainda, a Companhia conta com quatro órgãos de assessoramento vinculados diretamente ao seu Conselho de Administração: Comitê de Auditoria, Comitê Executivo de Investimentos, Comitê Executivo de Ética e Comitê de Pessoas. Os comitês de assessoramento são responsáveis por conduzir estudos sobre matérias que requerem uma análise aprofundada e técnica antes de serem levadas à deliberação do Conselho de Administração, atuando com independência em relação à Diretoria da Companhia.

#### Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada da Companhia, responsável pelo estabelecimento de suas políticas e diretrizes gerais de negócio, incluindo a sua estratégia de longo prazo, pelo controle e a fiscalização de desempenho da Companhia e pela supervisão da gestão dos diretores da Companhia. É o órgão que desempenha como missão primordial a preservação e valorização do patrimônio da Companhia, ao mesmo tempo que busca maximizar o retorno do investimento.

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) assembleias gerais ordinárias, sendo permitida reeleição.

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Regulamento do Novo Mercado” e “B3”, respectivamente), devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerados como independentes os conselheiros eleitos nos termos dos § 4º e § 5º, do artigo 141 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), na hipótese de haver acionista controlador. Atualmente, o Conselho de Administração da Companhia é composto por 6 (seis) membros efetivos, todos considerados independentes conforme a definição constante no Regulamento do Novo Mercado.

Ainda, quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior, conforme definido no § 1º do artigo 16 do Estatuto Social.

No artigo 21 do Estatuto Social da Companhia estão previstas as competências do Conselho de Administração, sem prejuízo das demais que lhe são atribuídas por lei.

#### Diretoria

A Diretoria é o órgão administrativo executivo da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais. Os diretores executivos são os seus representantes legais e são responsáveis pela organização interna, processo deliberativo, operações diárias e implementação de políticas e diretrizes gerais estabelecidas periodicamente pelo Conselho de Administração. Nos termos do Estatuto Social, a Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 20 (vinte) membros, os quais serão designados Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores, Diretor Executivo Financeiro e os demais Diretores Executivos Operacionais, podendo haver cumulação de funções. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relação com Investidores são de preenchimento obrigatório. Os diretores terão prazo de mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se ano o período compreendido entre 3 (três) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição. A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, incluindo para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes.

A Companhia será sempre representada, em todos os atos, pela assinatura de 2 (dois) Diretores em conjunto, ou, na ausência de um, por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador, ou, ainda, por meio de 2 (dois) procuradores especialmente nomeados para tanto, de acordo com o Estatuto Social da Companhia.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

### Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e dos auditores externos. Funciona de forma permanente, sendo composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo 05 (cinco) membros efetivos, com igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição. Dentre outras suas principais atribuições contemplam: fiscalizar os atos dos administradores, opinar sobre determinadas propostas dos órgãos de administração a serem submetidas à Assembleia Geral para deliberação e analisar as demonstrações contábeis.

Para mais informações sobre descrições, competências e atribuições do Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal, o Estatuto Social e os respectivos regimentos internos estão disponíveis para consulta no site de relações com investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com>).

Para informações adicionais sobre os comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, recomenda-se consultar o item 7.2 (a) do presente Formulário de Referência.

#### **(a) Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado**

A Companhia possui uma Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Diretoria e comitês de assessoramento, aprovada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 17 de dezembro de 2019 (“Política de Indicação”), que tem como objetivo determinar os critérios para composição do Conselho de Administração, da Diretoria e dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, prezando pelas melhores práticas de governança corporativa, transparência e diversidade. A aplicação desta política deve ser acompanhada pelo Comitê de Pessoas.

As indicações para preenchimento dos cargos de membros do Conselho de Administração, Diretoria e comitês devem observar os requisitos e as vedações legais, incluindo, mas não se limitando, ao disposto nos artigos 145 a 147 da Lei das S.A. e na Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 80”).

Nos termos da Política de Indicação, a composição do Conselho de Administração deverá ser avaliada bianualmente para assegurar a complementariedade das competências dos seus membros. É recomendável que o Conselho de Administração tenha em sua composição profissionais com experiência em temas diversificados.

A proposta de eleição de novos membros do Conselho de Administração deve observar, minimamente, os seguintes critérios: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e à cultura da Companhia e seu Código de Ética; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as suas atribuições, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) conhecimento e experiência profissional compatível com o cargo para o qual foi indicado; (v) habilidades para implementar as estratégias, enfrentar os desafios e atingir os objetivos da Companhia; e (vi) estar isento de conflito de interesse com a Companhia.

A reeleição dos membros do Conselho de Administração estará condicionada à avaliação positiva de seu desempenho ao longo do período, considerando-se, para tanto, sua experiência e assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior.

Os membros dos Comitês de assessoramento serão eleitos bianualmente pelo Conselho de Administração, selecionados entre seus respectivos membros e demais profissionais que demonstrem conhecimento comprovado na área de atuação correspondente.

A reeleição dos membros dos Comitês de assessoramento estará condicionada à avaliação positiva de seu desempenho ao longo do período, considerando-se, para tanto, sua experiência e assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior.

Em relação aos membros da Diretoria Estatutária, o Conselho de Administração deverá indicar para composição dos quadros executivos profissionais que saibam combinar, de modo harmônico, o interesse da Companhia e de seus acionistas, pautados pela legalidade e pela ética.

A proposta de eleição de novos membros da Diretoria Estatutária deverá observar, minimamente, os seguintes critérios: (i) alinhamento e comprometimento com os valores e à cultura da Companhia e seu Código de Ética; (ii) reputação ilibada; (iii) formação acadêmica compatível com as suas atribuições, conforme descritas no Estatuto Social; (iv) conhecimento e experiência profissional compatível com o cargo para o qual foi indicado; (v) habilidades para implementar as estratégias, enfrentar os desafios e atingir os objetivos da Companhia; e (vi) estar isento de conflito de interesse com a Companhia.

A reeleição da Diretoria Estatutária será fundamentada em sua avaliação anual, a qual abrange a análise de indicadores de desempenho, competências pertinentes à função e potencial para o exercício das responsabilidades inerentes ao cargo.

A Política de Indicação está disponível para consulta no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no site de Relação



## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

com Investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas--diretrizes>).

### (b) Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

A Companhia conta com uma Política de Avaliação dos Administradores, aprovada na reunião do Conselho de Administração, realizada em 17 de dezembro de 2019, que visa estabelecer os critérios e o formato da avaliação dos administradores, em linha com as melhores práticas de mercado e de governança corporativa. A referida Política tem como objetivo:

- Aferir a performance/contribuição individual de cada membro do Conselho e da diretoria;
- Fornecer feedbacks individuais que possibilitem o desenvolvimento contínuo dos seus membros;
- Aferir a efetividade funcional do Conselho de Administração e seus comitês de assessoramento;
- Avaliar a composição do Conselho, assegurando que os desafios estratégicos da companhia estejam devidamente suportados pela diversidade de experiências e perfis dos seus membros; e
- Aferir se as práticas de governança da Companhia estão em linha com as melhores práticas do mercado.

A Política de Avaliação dos Administradores está disponível para consulta no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no site de Relação com Investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas--diretrizes>).

### (i) A periodicidade das avaliações e sua abrangência

A Companhia realiza a avaliação do Conselho de Administração, de seus comitês de assessoramento e da Diretoria ao menos uma vez no período do mandato, conforme estipulado no artigo 18 do Regulamento do Novo Mercado. O resultado desse processo deverá ser levado em consideração para a reeleição ou não dos Administradores avaliados.

Os mandatos dos membros do Conselho de Administração e dos Comitês de Assessoramento possuem duração de 2 (dois) anos, enquanto o mandato dos membros da Diretoria possuem de 3 (três) anos, e os dos membros do Conselho Fiscal têm duração de 1 (um) ano.

### (ii) Metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

#### Conselho de Administração

O processo de avaliação do Conselho de Administração ocorre bianualmente e abrange a todos os membros do conselho e comitês de assessoramento. Os membros do Conselho de Administração são avaliados individualmente. Os aspectos operacionais e metodológicos do processo de avaliação do Conselho de Administração são definidos a cada ciclo de avaliação pelo Comitê de Pessoas.

#### Diretoria

No que tange ao processo de avaliação da Diretoria, esclarece-se que este ocorre anualmente e abrange a totalidade dos membros da diretoria. Os diretores são avaliados individualmente com base nas competências necessárias ao negócio, utilizando-se metodologia 360°, onde além de serem avaliados pelos seus gestores diretos, também recebem contribuições e oportunidades de melhoria apontadas por seus pares e equipes.

O Diretor Presidente é avaliado pelo Conselho de Administração e pela sua equipe direta, utilizando-se a mesma metodologia aplicada aos diretores.

#### Comitês de Assessoramento

Os comitês de assessoramento são avaliados funcionalmente, considerando sua contribuição efetiva para o processo de tomada de decisão do Conselho de Administração.

### (iii) Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

#### Conselho de Administração

Ao menos a cada 3 (três) anos, a autoavaliação do Conselho de Administração deverá contar com apoio de consultores especializados independentes. Nesse sentido, a última contratação de consultoria externa especializada foi em 2024, sendo que a aplicação dos questionários de avaliação foram realizados por meio de plataforma de avaliação da Companhia. Houve a avaliação do Conselho de Administração, dos Comitês e dos membros do Conselho de Administração.

## 7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

### Diretoria

A Companhia pode vir a contratar serviços de consultoria ou assessoria externos para realizar as avaliações de desempenho da Diretoria, no entanto, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, a Companhia não contratou tais serviços.

De todo modo, a avaliação dos diretores é realizada internamente e acontece anualmente de acordo com a Avaliação de Desempenho da Companhia. A Diretoria é avaliada em comportamentos (Modelo de Competências) e Resultados (Metas), e acontece de forma 360: gestor, auto avaliação, pares, rede de relacionamento e equipe.

### (c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia adota os mecanismos de identificação de conflito de interesse nas assembleias gerais descritos na Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse da Companhia, aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 13 de agosto de 2018 ("Política de Transações com Partes Relacionadas"), determinando que a pessoa envolvida no processo de aprovação de determinada matéria que tenha um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverá declarar-se impedida e abster-se de participar de uma determinada negociação, explicando seu envolvimento na transação e, se solicitado, fornecendo detalhes da transação e das partes envolvidas. O impedimento deverá constar da ata da reunião do órgão social que deliberar sobre a transação, e a referida pessoa não deverá estar sequer presente quando das discussões e deliberações acerca da matéria.

Para mais informações sobre a Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse da Companhia, vide seção 11 deste Formulário de Referência.

Ademais, nos termos dos Regimentos Internos do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, é dever do próprio conselheiro e do diretor comunicar, tempestivamente, a sua hipótese de conflito de interesse ou interesse particular. Caso não o faça, qualquer outro membro do Conselho de Administração ou outro diretor que tenha conhecimento da situação, poderá fazê-lo sendo certo que a não manifestação voluntária daquele membro será considerada uma violação dos respectivos Regimentos Internos. Assim, ao ser identificado o conflito de interesse ou benefício particular, a pessoa envolvida afastar-se-á das discussões e deliberações, devendo retirar-se temporariamente da reunião até o encerramento do assunto, constando tal fato em ata.

Nos termos do Regimento Interno do Conselho Fiscal, em caso de conflito de interesse por parte de membro do Conselho Fiscal quanto a determinado assunto concernente aos pareceres e representações do Conselho, é dever do próprio membro do Conselho Fiscal comunicar, tempestivamente, tal fato aos demais membros e, se for o caso, fazer consignar em ata.

### (e) Se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

O processo de indicação de membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos Comitês de Assessoramento ao Conselho de Administração preza pelas melhores práticas de governança corporativa e transparência e considera, dentre outros, critérios: complementaridade, coerência e aderência das competências, disponibilidade de tempo para o exercício da função e diversidade.

### (f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Não aplicável uma vez que a Companhia não realiza divulgação de relatórios contendo informações sociais e ambientais.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	0	0	0	13
Conselho de Administração - Efetivos	0	0	0	0	6
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	0	0	0	0	3
Conselho Fiscal - Suplentes	0	2	0	0	1
TOTAL = 25	0	2	0	0	23

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	11	0	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	0	1	0	0	1
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	0	3	0	0	0	0	0
Conselho Fiscal - Suplentes	0	2	0	0	0	0	1
TOTAL = 25	0	20	0	3	0	0	2

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

### 7.2 – Conselho de Administração: em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:

#### (a) Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

A Companhia conta com quatro órgãos de assessoramento vinculados diretamente ao seu Conselho de Administração, o Comitê de Auditoria, Comitê Executivo de Investimentos, Comitê Executivo de Ética e Comitê de Pessoas. Os comitês de assessoramento são responsáveis por conduzir estudos sobre matérias que demandem uma análise aprofundada e técnica antes de serem levadas à deliberação do Conselho de Administração, atuando com independência em relação à Diretoria da Companhia.

#### Comitê Executivo de Investimentos

O Comitê Executivo de Investimentos da Companhia é composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 06 (seis) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, dentre Diretores (estatutários ou não) da Companhia e/ou de suas controladas.

Dentre as principais atribuições do referido comitê, destacam-se:

(a) análise, discussão e recomendação de aquisições relacionadas a quaisquer terrenos e novos lançamentos imobiliários pela Companhia ou qualquer de suas controladas;

(b) submeter à aprovação do Conselho de Administração a aquisição de terrenos e novos lançamentos imobiliários: (i) que o Valor Geral de Vendas ("VGV") das unidades comerciais representem pelo menos 50% do VGV total do empreendimento; ou (ii) que apresentem uma exposição de caixa maior do que R\$ 45 milhões ou cujo valor seja superior a 1,5% do patrimônio líquido da Companhia, o que for maior;

(c) aconselhamento aos Diretores da Companhia na negociação de novos negócios e na estruturação de empreendimentos;

(d) acompanhamento do início dos novos projetos e dos respectivos fluxos de caixa;

(e) em casos especiais, a participação na negociação e estruturação de novos tipos de negócios; e

(f) revisão da adequação do Regimento Interno do Comitê Executivo de Investimentos aos objetivos do Comitê e a recomendação ao Conselho de Administração de qualquer alteração que julgar necessária.

O Comitê Executivo de Investimentos da Companhia possui Regimento Interno formalmente estabelecido desde a sua criação em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de abril de 2014 e alterada em 02 de julho de 2021 e que podese consultar no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no site de Relação com Investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas--diretrizes>).

Sempre que se entende necessário, ou quando assim o é exigido nos termos de seu Regimento Interno, o Comitê submete suas recomendações e o resultado de apreciações de assuntos sob sua supervisão para apreciação do Conselho de Administração, não havendo, entretanto, previsão de reuniões conjuntas ordinárias agendadas.

#### Comitê Executivo de Ética

O Comitê Executivo de Ética possui as seguintes atribuições e responsabilidades, além de outras que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

(a) resolver os conflitos de ética que não são solucionados pela cadeia hierárquica ou que não estão previstos no Código de Ética ou nas diretrizes da Companhia, bem como as denúncias recebida pelo Canal Confidencial da Companhia;

(b) garantir o sigilo sobre as informações recebidas;

(c) tomar as atitudes necessárias com relação a violações ao Código de Ética;

(d) revisar a adequação do regimento interno do Comitê Executivo de Ética aos objetivos do Comitê e recomendar ao Conselho de Administração qualquer alteração que julgar necessária.

O Comitê Executivo de Ética da Companhia possui Regimento Interno formalmente estabelecido desde a sua criação, em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de abril de 2014, com sua última versão revisada em 07 de fevereiro de 2022. Este regimento está disponível para consulta tanto no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) quanto no site de Relação com Investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas--diretrizes>).

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

Sempre que se entende necessário, ou quando assim o é exigido nos termos de seu Regimento Interno, o Comitê submete suas recomendações e o resultado de apreciações de assuntos sob sua supervisão para apreciação do Conselho de Administração, não havendo, entretanto, previsão de reuniões conjuntas ordinárias agendadas. Adicionalmente, o Comitê de Ética participa de todas as reuniões do Comitê de Auditoria, reportando as atividades desenvolvidas durante o período.

### Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria é composto por, no mínimo, 03 (três) membros indicados pelo Comitê de Pessoas e eleitos pelo Conselho de Administração, sendo que ao menos um deles deve (i) ser conselheiro independente da Companhia; e (ii) ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes, sendo certo que pode um mesmo membro cumular as duas características referidas.

Compete ao Comitê de Auditoria, reportando-se ao Conselho de Administração, no exercício de suas funções, além de outras funções que possam vir a ser atribuídas pelo referido Conselho:

- (a) opinar sobre a contratação e destituição dos auditores independentes da Companhia;
- (b) avaliar as demonstrações financeiras anuais, trimestrais ou intermediárias
- (c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (d) avaliar e monitorar as exposições a risco da Companhia;
- (e) definir, juntamente com o diretor presidente e o diretor executivo financeiro, os controles e procedimentos de divulgação da Companhia, bem como os controles internos associados aos relatórios financeiros;
- (f) revisar e acompanhar a execução, juntamente com o diretor presidente e o diretor executivo financeiro, dos controles e procedimentos de divulgação da Companhia, bem como dos controles internos associados aos relatórios financeiros, incluindo a constatação de eventuais deficiências significativas e falhas relevantes na concepção ou operacionalização dos controles internos associados aos relatórios financeiros, as quais tenham probabilidade razoável de afetar a capacidade da Companhia de registrar, processar, sumariar e reportar informações financeiras, bem como qualquer fraude envolvendo membros da administração ou demais funcionários que desempenhem papel de relevo no controle interno associado a relatórios financeiros;
- (g) revisar quaisquer questões relevantes relativas a princípios contábeis e apresentação das demonstrações financeiras, incluindo quaisquer mudanças significativas na escolha ou aplicação de princípios contábeis pela Companhia;
- (h) avaliar, monitorar e recomendar à administração da Companhia a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas;
- (i) acompanhar a execução dos planos de investimento e lançamento;
- (j) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;
- (k) revisar as políticas e práticas da Companhia para avaliação de risco e gestão de risco, inclusive por meio da discussão com a administração das principais exposições a risco financeiro da Companhia, bem como as medidas implementadas para monitoramento e controle de tais exposições;
- (l) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;
- (m) fazer com que seja divulgado pela Companhia, por meio de ata de Reunião do Conselho de Administração realizada no mínimo anualmente, o relatório resumido das atividades realizadas pelo Comitê, contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao conselho de administração; e
- (n) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia.

A Diretoria Estatutária participa das reuniões do Comitê de Auditoria, sempre que solicitado, para prestar os esclarecimentos necessários e os membros do Comitê de Auditoria possuem acesso ilimitado ao Conselho de Administração, submetendo constantemente para deliberação do Conselho de Administração recomendações e o

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

resultado de apreciações de assuntos sob sua supervisão, não havendo, entretanto, previsão de reuniões conjuntas ordinárias agendadas.

O Comitê de Auditoria da Companhia possui Regimento Interno formalmente estabelecido desde a sua criação, em reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 13 de agosto de 2018. Este regimento está disponível para consulta tanto no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) quanto no site de Relação com Investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas--diretrizes>).

### Comitê de Pessoas

O Comitê de Pessoas é composto por, no mínimo, 03 (três) membros, sendo, a maioria deles, conselheiros independentes da Companhia, sendo que ao menos um dos membros deverá ter experiência prévia em administração de recursos humanos e no desempenho de funções relativas ao estabelecimento de políticas de remuneração, metas corporativas e atração e retenção de pessoal.

Compete ao Comitê de Pessoas, além de outras funções que possam vir a ser atribuídas pelo Conselho de Administração:

(a) propor ao Conselho de Administração, e revisar anualmente, os parâmetros e diretrizes e a consequente política de remuneração e demais benefícios a serem atribuídos aos administradores da Companhia, aos membros dos Comitês Consultivos e demais órgãos de assessoramento do Conselho, bem como aos funcionários de escalão superior da Companhia e de suas controladas;

(b) propor anualmente ao Conselho de Administração a remuneração dos administradores da Companhia, a ser submetida à assembleia geral;

(c) propor ao Conselho de Administração a orientação dos votos a serem proferidos relativos à atribuição do montante global da remuneração fixada pela assembleia geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração e dos comitês de assessoramento da Companhia;

(d) recomendar à aprovação do Conselho de Administração, a alocação do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, dos honorários mensais de cada um dos Administradores, membros dos Comitês Consultivos e dos demais órgãos de assessoramento da Companhia;

(e) revisar e recomendar à aprovação do Conselho de Administração, com relação a cada Diretor da Companhia, seu: (i) nível salarial anual, (ii) incentivo anual de remuneração e incentivo de remuneração a longo prazo, (iii) condições aplicáveis à sua contratação, em relação a demissão e mudança de cargo, e (iv) qualquer outro tipo de remuneração, indenização e benefícios;

(f) recomendar à aprovação do Conselho de Administração, a aprovação prévia de implementação, alteração das condições ou realização de outorgas nos termos de plano de incentivo de remuneração de longo prazo aos administradores e empregados, incluindo a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais prestadoras de serviços à Companhia e sociedades controladas;

(g) recomendar à aprovação do Conselho de Administração a atribuição, aos administradores da Companhia, de sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;

(h) revisar e submeter ao Conselho de Administração as metas e objetivos relativos aos planos de remuneração dos administradores e funcionários de alto escalão da Companhia, acompanhando sua implementação e realizando a avaliação do desempenho de tais administradores e funcionários em face de tais metas e objetivos;

(i) identificar pessoas aptas a se tornarem membros do Conselho de Administração e da Diretoria, e recomendar tais candidatos ao Conselho de Administração, obedecidas as normas legais e regulamentares com relação aos requisitos e impedimentos e para eleição de administradores;

(j) recomendar a indicação dos membros dos demais Comitês Consultivos e outros comitês de assessoramento;

(k) desenvolver, em conjunto com o Diretor Presidente, planos de sucessão para garantir que os cargos nos órgãos da administração sejam sempre ocupados por pessoas preparadas, familiarizadas com as atividades da Companhia e de suas controladas, e aptas a implementar seus planos de negócios, seus objetivos de longo prazo e a garantir a continuidade da Companhia;

(l) desenvolver, revisar e recomendar ao Conselho de Administração a redação do Manual de Divulgação e Uso de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, bem como outras políticas internas relativas à governança corporativa que se façam necessárias;

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

(m) revisar periodicamente as responsabilidades de todos os Comitês Consultivos e demais comitês de assessoramento e recomendar qualquer proposta de alteração ao Conselho de Administração;

(n) monitorar de forma constante e zelar pelo cumprimento das diretrizes e princípios de governança corporativa da Companhia, propondo melhorias e alterações;

(o) elaborar relatório anual relativo ao desempenho de suas funções, avaliando a atuação dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, o cumprimento das diretrizes de governança corporativa da Companhia e outras matérias que o Comitê de Pessoas entenda pertinentes, bem como fazendo recomendações quanto ao número de membros, composição e funcionamento dos órgãos da Companhia; e

(p) propor ações relacionadas a sustentabilidade e responsabilidade social corporativa, bem como desenvolver estratégias que mantenham ou agreguem valor à imagem institucional da Companhia.

O Comitê de Pessoas da Companhia funciona conforme as disposições estabelecidas no Estatuto Social, os quais só podem ser modificados mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

A participação da Diretoria da Companhia nas reuniões do Comitê de Pessoas ocorre mediante solicitação, com o objetivo de fornecer os esclarecimentos necessários. Os membros do Comitê de Pessoas possuem acesso irrestrito ao Conselho de Administração, submetendo regularmente suas recomendações e análises de assuntos sob sua supervisão para a deliberação do Conselho. Não há, contudo, previsão de reuniões conjuntas ordinárias agendadas entre ambos os órgãos.

### Auditoria Interna e Compliance

A Companhia possui uma área de Auditoria Interna com atuação independente desde 2009, responsável pela análise objetiva e conclusiva dos riscos dos processos, atividades críticas e controles internos. O escopo de avaliação da Auditoria Interna contempla aspectos relacionados à integridade, adequação, eficiência e conformidade com procedimentos, regras e políticas que podem ser internas ou externas.

As áreas de Auditoria Interna e Compliance reportam diretamente para o Comitê de Auditoria, seguindo as melhores práticas de Governança Corporativa.

Dentre as principais atribuições da referida área, destacam-se:

(a) avaliação (assurance): reporte de uma opinião ou conclusão independente a respeito de uma entidade, operação, função, processo ou sistema. A natureza e o escopo dos trabalhos de avaliação (assurance) são determinados pelo auditor interno com base na análise geral de riscos da Companhia, que é atualizada anualmente;

(b) compliance: auxílio à Administração no processo de conformidade com as Leis Anticorrupção (Lei nº 12.846/13 no Brasil

(c) monitoramento de indicadores/Planos de Ação: processamento e análise de indicadores de riscos dos processos, com base nas informações dos sistemas de informação da Companhia, além do acompanhamento dos planos de ação definidos nos relatórios de auditoria; e

(d) canal confidencial de denúncia: o processo para tratamento de questões éticas e irregularidades é suportado por uma função estruturada, através de um canal confidencial independente, disponível para todas as partes interessadas: funcionários, clientes, fornecedores, terceiros, acionistas, parceiros e comunidade, além de recursos alocados exclusivamente com este fim.

**(b) De que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Embora a Companhia não adote uma política específica para contratação de serviços de extra- auditoria, o Conselho de Administração da Companhia é responsável pela aprovação da nomeação e substituição dos auditores independentes, bem como pela substituição destes, pela definição da remuneração e do escopo dos serviços contratados. Adicionalmente, o Conselho de Administração supervisiona as atividades dos auditores independentes, visando avaliar sua independência, a qualidade dos serviços prestados e à pertinência destes às necessidades da Companhia.

Todos os serviços, exceto os de auditoria, realizados na Companhia estão sujeitos à aprovação dos responsáveis pela Governança, conforme estabelecido pelas normas de independência aplicáveis à profissão de auditoria independente, que são pertinentes às entidades de Interesse Público (PIE), como é o caso da Companhia devido à sua condição de empresa de capital aberto.

## 7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

**(c) Se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração**

A Companhia não dispõe de um canal específico para receber críticas relacionadas a temas e práticas ASG. Entretanto, mantém um Canal de Denúncias, chamado Canal Confidencial, disponível ininterruptamente, via site, 24 (vinte e quatro) horas por dia, durante os 07 (sete) dias da semana, e por meio do telefone de contato descrito abaixo, de segunda-feira à sábado. Esse canal foi estabelecido com o propósito de permitir que qualquer *stakeholder*/parte interessada, que tenha conhecimento de possíveis desvios ou suspeitas de irregularidades possa efetuar relatos ou consultas. O referido canal é operado por um prestador de serviço independente, especializado, sigiloso, livre de conflito de interesses e 100% auditável. O relator possui a faculdade para se identificar ou permanecer anônimo, e, mesmo em caso de identificação, seu anonimato será rigorosamente preservado. Atualmente, é possível registrar relatos e realizar consultas nos endereços a seguir indicados:

**Site:** <https://www.canalconfidencial.com.br/tenda>

**Telefone:** 0800-377-8015

Para obter informações detalhadas acerca dos mecanismos e procedimentos de integridade adotados, recomenda-se consultar o item 5.3.



7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Permanente

Nome ALEXANDRE MILLEN CPF: 134.858.688-50 Passaporte: Nacionalidade: Brasil Profis Engenheiro Civil são: Data de Nascimento: 14/04/1972

Experiência Profissional: Alexandre Millen é Diretor Operacional da Companhia, responsável pelas Regionais Rio de Janeiro e Goiania. Anteriormente, já foi responsável por outras regionais do Sudeste, Nordeste e Sul do Brasil. Também já Foi Diretor Regional do Nordeste e do Rio de Janeiro na Gafisa S.A. É graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com especialização em Administração de Empresas e Gerenciamento de Projetos pela University of California, Berkeley. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts.146 e 147 da Lei nº 6.404/76. O Sr. Alexandre não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Não exerce outro cargo e funções na Companhia.	24/04/2024	Não	13/03/2014

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** ALEXANDRE REGIS DE OLIVEIRA      **CPF:** 271.970.708-21      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Engenheiro Civil      **Data de Nascimento:** 17/11/1978

**Experiência Profissional:** Alexandre Regis é Diretor Operacional e membro do Comitê Executivo de Investimento da Companhia. Atua na Tenda desde 2012, é Engenheiro Civil com MBAs em Administração Imobiliária pela Fundação Armando Alvares Penteado e em Gestão de Negócios Imobiliários pela FIA Business School. Atua há 20 anos no segmento de construção civil e mercado imobiliário, focado em projetos, planejamento e execução de empreendimentos residenciais e comerciais na Tenda e Gafisa, já foi membro do Comitê Técnico de Qualidade no SidusCon-SP em 2019. Tem forte experiência no desenvolvimento de novos produtos e metodologias construtivas.  
O Sr. Alexandre não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Membro do Comitê Executivo de Investimento	24/04/2024	Não	01/02/2023

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** AMANDA DA SILVA BEZERRA

**CPF:** 284.212.678-50

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Arquiteta e Urbanista

**Data de Nascimento:** 02/08/1980

**Experiência Profissional:** Amanda Bezerra é Diretora Operacional da Companhia. Sua trajetória profissional abrange mais de 16 anos, tanto na Companhia quanto na Alea, subsidiária do Grupo, onde desempenhou papéis significativos como gerente de desenvolvimento de projetos, produtos e inovação. Graduiu-se em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Grande ABC e possui MBA em Gestão Empresarial pela FGV. Anteriormente, ocupou o cargo de Coordenadora de Projetos na Benedito Abbud por mais de 9 anos. A Sra. Amanda não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Não exerce outro cargo e funções na Companhia	24/04/2024	Não	10/07/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** ANDRE LUIS MENEGAZZO **CPF:** 333.179.498-80 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 07/05/1985  
PADILHA

**Experiência Profissional:** André Padilha é Diretor Operacional e membro do Comitê Executivo de Investimento da Companhia. É formado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Iniciou sua trajetória na empresa em 2009, como Trainee da Gafisa. Atuou nos cargos de engenheiro de obras, gerente de obras e gerente regional de obras na Tenda. O Sr. André não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Membro do Comitê Executivo de Investimento	24/04/2024	Não	10/07/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** ANTONOALDO GRANGEON TRANCOSO NEVES **CPF:** 882.494.845-68 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 05/03/1975

**Experiência Profissional:** Antonoaldo Grangeon Trancoso Neves é membro do Conselho de Administração e membro do Comitê de Pessoas da Companhia. Foi nomeado CEO da Etihad Airways em outubro de 2022 após ter fundado e liderado a Oner Travel, uma empresa de tecnologia. Foi CEO e membro do Conselho de Administração da TAP Portugal entre 2017 e 2020. Anteriormente foi Presidente da Azul Linhas Aéreas entre 2014 e 2017 e sócios e líder das práticas de Infraestrutura e Real State na McKinsey Brasil entre 2012 e 2014. É graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP). Possui pós-graduação em Finanças pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUCRJ) e Mestrado em Administração pela The Darden Graduate School of Business. Além disso é membro independente do Conselho de Administração do Grupo Ânima desde 2019 e foi membro independente do Conselho de Administração da Infraero entre 2011/2012. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. O Sr. Antonoaldo não ocupa cargos em organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	19/04/2023	AGO 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		19/04/2023	Não	30/04/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** CARLOS EDUARDO  
PARENTE DE OLIVEIRA  
ALVES

**CPF:** 079.968.627-10

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Engenheiro

**Data de Nascimento:** 20/06/1977

**Experiência Profissional:** Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves é sócio da Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., onde atua na área de gestão desde abril de 2003. Iniciou sua carreira em 2000 no Banco UBS como Analista de ações para setor elétrico e de saneamento. É graduado em Engenharia de Produção Elétrica pela PUC-Rio. O Sr. Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves não ocupa cargos em entidades do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	24/04/2024	AGO 2025	C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas		24/04/2024	Não	30/04/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** CLÁUDIO JOSÉ DE CARVALHO ANDRADE      **CPF:** 595.998.045-20      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Administrador de Empresas      **Data de Nascimento:** 03/10/1966

**Experiência Profissional:** Cláudio Andrade é Presidente do Conselho de Administração e Coordenador do Comitê de Auditoria da Companhia. É sócio da Polo Capital Gestão de Recursos e de várias outras empresas de gestão e ativos imobiliários que fazem parte do portfólio de empresas da Polo. Também é membro do Conselho de Administração da Casa e Vídeo Rio de Janeiro S.A., empresa de varejo. É formado em Administração de Empresas pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3.  
O Sr. Cláudio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	19/04/2023	AGO 2025	Presidente do Conselho de Administração	Coordenador do Comitê de Auditoria	19/04/2023	Não	19/12/2014

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** CRISTINA CARESIA MARQUES      **CPF:** 288.815.538-99      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Psicóloga      **Data de Nascimento:** 23/10/1979

**Experiência Profissional:** Cristina Caresia é Diretora Operacional, responsável pela área de Recursos Humanos, e membro do Comitê de Ética da Companhia. Anteriormente, foi Diretora de Recursos Humanos da Cia. Hering S.A. e Gerente de Recursos Humanos da Natura. É graduada em Psicologia, com pós-graduação em Administração de Recursos Humanos e em Marketing de Serviços, ambas pela FAAP. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
A Sra. Cristina não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Membro do Comitê de Ética.	24/04/2024	Não	30/04/2021

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	



**Nome** DANIELA FERRARI  
TOSCANO DE BRITTO

**CPF:** 173.221.438-76

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Engenheira Civil

**Data de Nascimento:** 17/08/1974

**Experiência Profissional:**

Daniela Ferrari é diretora de Crédito Imobiliário e Relações Institucionais da Companhia, responsável pelas atividades de relacionamento com Governo e Caixa Econômica Federal. É graduada em engenharia civil pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie, pós-graduada em Engenharia de Produção pela Fundação Vanzolini (USP), possui MBA em Finanças pelo IBMEC-SP e Governança Corporativa pela Saint Paul. Foi Diretora na Gafisa S.A., empresa em que iniciou sua carreira como estagiária e juntamente com a Tenda acumula mais de 30 anos de experiência no mercado imobiliário. É atual vice presidente de Habitação Econômica no Sinduscon-SP e Secovi-SP, além de membro nos seguintes Conselhos: Conselho Municipal de Habitação de São Paulo, Conselho Municipal de Políticas Urbanas de São Paulo, Conselho Municipal de Políticas Urbanas de Campinas e Fundo Garantidor Habitacional do Estado de São Paulo. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

A Sra. Daniela não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Membro do Comitê de Ética	24/04/2024	Não	27/04/2012

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** FÁBIO ANTÔNIO PEREIRA    **CPF:** 105.056.268-29    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profis são:** Administrador de Empresas    **Data de Nascimento:** 16/07/1967

**Experiência Profissional:** Fábio Pereira é membro titular do Conselho Fiscal da Companhia. É CFO da Armco do Brasil S.A. É também membro do Conselho Fiscal da Multiner S.A. e da Mesa Participações S.A., empresas do ramo de energia. Iniciou a carreira na Arthur Andersen, onde permaneceu de 1989 a 2003, tendo posteriormente atuado na Deloitte. Foi diretor de Controladoria, Tributário e de Controles Internos em diversas empresas, tais como Grupo SBF (Lojas Centauro), Gafisa, Gol e Cosern (Grupo Neoenergia). Foi CFO da ID&T e do Grupo Fast Solutions. É graduado em Administração de Empresas pelas Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU) e em Ciências Contábeis pela Universidade Paulista (UNIP), e possui MBA em Gestão de Negócios pela FGV-RJ.  
O Sr. Fábio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	24/04/2024	AGO 2025	C.F.(Efetivo)Eleito p/Minor.Ordinaristas		24/04/2024	Não	25/04/2018

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** FABRICIO QUESITI  
ARRIVABENE

**CPF:** 260.101.058-46

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Engenheiro de  
Produção

**Data de Nascimento:** 17/12/1974

**Experiência Profissional:**

Fabricio Arrivabene é Diretor Operacional, responsável pela área comercial (vendas, repasse e registro). É membro do Comitê Executivo de Investimentos da Companhia. Foi Diretor Regional no Rio de Janeiro e Diretor Nacional de Marketing e Vendas da Companhia. Foi também Diretor de Vendas da Gafisa S.A. e Gerente Comercial e Gerente Corporativo na Companhia de Bebidas das Américas (AmBev), empresa em que ingressou como trainee. É graduado em Engenharia de Produção na Universidade Federal de São Carlos, possui MBA pela Business School São Paulo e curso de extensão pela Kellogg School of Management. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

O Sr. Fabricio não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Membro do Comitê Executivo de Investimento	24/04/2024	Não	27/04/2012

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** FLAVIO UCHÔA TELES DE MENEZES    **CPF:** 152.597.248-01    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profis são:** Administrador de Empresas    **Data de Nascimento:** 18/12/1969

**Experiência Profissional:** Flávio Menezes é Vice-Presidente do Conselho de Administração e membro do Comitê de Pessoas da Companhia. É sócio na gestora Pátria Investimentos, onde é responsável por investimentos em companhias de capital aberto no Brasil. Também é membro do Conselho de Administração e dos Comitês de Auditoria e Financeiro da CVC Corp. Foi sóciofundador da empresa de asset management Mainstay Capital, sócio da GPS Planejamento Financeiro, sócio-fundador, CEO e membro do Conselho de Administração da Mundo Media S.A e sócio e head de gestão de renda variável do Banco Patrimônio de Investimentos. É formado em Administração de Empresas pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas e MBA pela Booth School of Business da Universidade de Chicago.  
Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3.  
O Sr. Flavio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	19/04/2023	AGO 2025	Vice Presidente Cons. de Administração		19/04/2023	Não	26/07/2017

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** JOSÉ CARLOS HEINE DOMINGUES

**CPF:** 786.650.867-49

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Contador

**Data de Nascimento:** 15/02/1964

**Experiência Profissional:** José Carlos Heine Domingues desempenha a atividade de Consultor Tributário e Fiscal atualmente. Foi gestor de áreas administrativas, contábeis e financeiras em empresas do ramo de construção civil (Gafisa e Atlântica Residencial) e atuou no ramo bancário (Banco Itatu e Banco Boa Vista). É graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Gama Filho - RJ e possui pós-graduação pelo Instituto Brasileiro de Estudos em Finanças e Administração Pública - IBFAP/RJ, Rio de Janeiro.

O Sr. José não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	24/04/2024	AGO 2025	C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas		24/04/2024	Não	24/04/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

**Nome** JOSE LUIZ RIBEIRO DE CARVALHO      **CPF:** 007.769.948-32      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Economista      **Data de Nascimento:** 23/05/1957

**Experiência Profissional:** José Luiz Ribeiro de Carvalho é membro titular do Conselho Fiscal da Companhia. É atualmente presidente do GLENIF - Grupo Latino de Estudos das Normas Internacionais de Contabilidade, onde ingressou em outubro de 2019. Foi sócio da KPMG até o ano de 2017. Experiência profissional de mais de 37 anos em auditoria independente, sua atuação além da liderança em projetos de auditoria se dá nas áreas de Governança Corporativa, notadamente em órgãos como Comitês de Auditoria, Conselho de Administração e Conselho Fiscal. Assessoria nas áreas de relatórios financeiros. É graduado em Economia e Ciências Contábeis pela FMU e FET em 1981 e 1985 respectivamente e mestrado em Contabilidade Financeira pela FECAP com previsão para conclusão em meados de 2021.  
O Sr. Jose Luiz não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	24/04/2024	AGO 2025	C.F.(Efetivo)Eleito p/Minor.Ordinaristas		24/04/2024	Não	30/04/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome LAERCIO LAMPIASI CPF: 044.065.058-57 Passaporte: Nacionalidade: Brasil Profis Contador são: Data de Nascimento: 03/11/1960

**Experiência Profissional:** Laércio Lampiasi é membro titular do Conselho Fiscal da Companhia. É consultor contábil e tributário, com experiência em assistência técnica judiciária em causas tributárias em níveis Federal, Estadual e Municipal. Anteriormente, atuou como gerente de planejamento tributário na Gafisa S.A. por 17 anos, ingressando em 2001. Iniciou a carreira como estagiário na PRODAM, empresa de processamento de dados da Prefeitura do Município de São Paulo. Também atuou na União Associação Brasileira de Pecúlios (de 1982 a 1986), na Arcesp Previdência Privada (de 1986 a 1987) e na Reichhold S.A. (de 1988 a 2001). É graduado em Ciências Contábeis pela Universidade Cidade de São Paulo (UNICID) e pósgraduado em Controladoria pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e em Gestão Empresarial pela Fundação Instituto de Administração (FIA) da Universidade de São Paulo (USP).  
O Sr. Laercio não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	24/04/2024	AGO 2025	C.F.(Efetivo)Eleito p/Minor.Ordinaristas		24/04/2024	Não	25/04/2018

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** LUIS FERNANDO PRUDÊNCIO VELASCO

**CPF:** 099.493.558-77

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Engenheiro

**Data de Nascimento:** 23/07/1961

**Experiência Profissional:**

Luis Fernando Prudêncio Velasco é membro do Conselho de Administração e Coordenador titular do Comitê de Auditoria da empresa Dancor S.A e membro suplente do Conselho Fiscal da BRF. Iniciou a carreira na firma de auditoria Arthur Andersen, onde permaneceu de 1985 a 1993, tendo posteriormente atuado em empresas como Philips, Esab, ERM e Kaefer. É graduado em Engenharia Civil pela UNICAMP, com pós-graduação em Finanças pela FGV-SP, e possui especializações em estratégia, finanças, M&A e governança corporativa pela Kellogg School of Management, IMD, Fundação Dom Cabral-FDC, FIA-USP e IBGC.  
O Sr. Luis não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho Fiscal	24/04/2024	AGO 2025	C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas		24/04/2024	Não	24/04/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------



**Nome** LUIZ MAURICIO DE GARCIA **CPF:** 081.555.687-09 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Economista **Data de Nascimento:** 08/09/1977  
PAULA

**Experiência Profissional:** Luiz Mauricio Garcia é Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia. É membro do Comitê de Investimento e do Comitê de Ética da Companhia. Antes atuou por 3 anos em gestoras de recursos como Velt e Apex Capital, após 8 anos no Bradesco BBI como analista responsável pelo setor de construção civil, dentre outros. Foi reconhecido por cinco anos consecutivos como melhor analista/time cobrindo setor de Real Estate no Brasil. Também teve passagens por empresas como Ipiranga, Claro, Aracruz (atualmente Suzano) e Gafisa. É graduado em economia pelo IBMEC com mestrado em Administração de Empresas pelo IAG/PUC-RJ e pós-graduação pela Fundação Dom Cabral. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
O Sr. Luiz Mauricio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Diretor de Relações com Investidores		24/04/2024	Não	22/08/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** MARCELO DE MELO BUOZI **CPF:** 161.688.268-90 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 13/09/1973

**Experiência Profissional:** Marcelo Melo é Diretor Operacional. É graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), com MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Atuou desde o início do Projeto Offsite Alea como Diretor até 2023. Foi Diretor de Negócios pela Gafisa S.A, empresa que iniciou sua carreira como Estagiário de Engenharia.  
Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
O senhor Marcelo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Não exerce outro cargo e funções na Companhia	24/04/2024	Não	14/12/2023

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
--------------------	-------------------------

**Nome** MARCOS DUARTE SANTOS **CPF:** 014.066.837-36 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro de Produção **Data de Nascimento:** 04/10/1969

**Experiência Profissional:** Marcos Duarte Santos é membro do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria da Companhia. É sócio fundador da Polo Capital Gestão de Recursos e de várias outras empresas de gestão e ativos imobiliários que fazem parte do portfólio de empresas da Polo. Atuou como Portfolio Manager da Family Office em São Paulo. Possui vasta experiência como membro de conselhos fiscais em empresas como Tele Norte Celular, Tele Ceara, Tele Espírito Santo, Tim Nordeste, Tim Sul, Brasil Telecom, Oi, e em conselhos de administração em empresas como a Incorporadora Viver, Casa e Vídeo Rio de Janeiro S.A. e Oi, compondo atualmente os conselhos de administração dessas últimas duas empresas. É formado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e é especializado em Owner and Presidente, pela Harvard Business School. Foi Vice Presidente e operador de Renda Fixa da CSFB Garantia em New York e São Paulo, responsável pelo gerenciamento da carteira própria no México e na Argentina, incluindo o desenvolvimento da infraestrutura local e a distribuição dos produtos on e offshore, Vice Presidente e operador de Renda Fixa da Bankers Trust Company de New York, responsável pelo Mercado de produtos offshore da República Brasileira, incluindo Bradiés, eurobonds, repos, opções, swaps e produtos estruturados, e também Vice Presidente e Operador de Ações da Bankers Trust Company do Rio de Janeiro, responsável pela carteira proprietária de ativos listados em bolsas brasileiras. Atuou também no Departamento Macroeconômico do Banco Icatu no Rio de Janeiro, como suporte à mesa de operações. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3.  
O Sr. Marcos não ocupa cargos ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	19/04/2023	AGO 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	Membro do Comitê de Auditoria.	19/04/2023	Não	19/04/2023

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** MAURICIO LUIS LUCHETTI    **CPF:** 238.595.985-20    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profis são:** Administrador de Empresas    **Data de Nascimento:** 29/12/1958

**Experiência Profissional:** Mauricio Luchetti é membro do Conselho de Administração e Presidente do Comitê de Pessoas da Companhia. Também é vice-presidente do Conselho de Administração e coordenador do Comitê de Gente e Governança da Estácio Participações S.A., membro dos Conselhos Consultivos da Stefanini IT e da Grand Cru, e, desde 2007, é sócio da Galícia Investimentos. Entre outros cargos que ocupou, atuou como diretor de Gente e Gestão e diretor regional de Operações da Brahma (Ambev), onde trabalhou por 18 anos. Foi também Chief Operating Officer (COO) Brasil na Votorantim Cimentos e Diretor na holding Votorantim S.A. Foi membro dos Conselhos de Administração de diversas companhias abertas, como Taesa Energia, Tempo Assist, JBS, Mangels e Nutriplant. É formado em Administração de Empresas pela PUC-RJ, pós-graduado em Finanças e RH no IAG da PUCRJ, e fez cursos de extensão em Administração pela Darden School of Business da Universidade da Virginia e pelo INSEAD. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. O Sr. Mauricio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	19/04/2023	AGO 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		19/04/2023	Não	26/07/2017

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** MICHELE CORROCHANO ROBERT      **CPF:** 234.245.078-81      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Engenheira      **Data de Nascimento:** 05/11/1977

**Experiência Profissional:** Michele Corrochano Robert é membra do Conselho de Administração e membra do Comitê de Auditoria da Companhia. Entre 2019 e 2020 atuou como Gerente Geral para o Brasil na Stericycle Brasil e entre 2015 e 2019 atuou como Diretora de Supply Chain para a América Latina e Presidente para a América Latina na GE Power Conversion Division. Michele é graduada em Engenharia Industrial e de Sistemas pela University of Florida e em Administração de Cadeia de Suprimentos pela University of Michigan. Critérios de Independência: Conselheira Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. A Sra. Michele não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	19/04/2023	AGO 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		19/04/2023	Não	30/04/2021

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** RENAN BARBOSA SANCHES      **CPF:** 339.652.628-74      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Economista      **Data de Nascimento:** 29/11/1985

**Experiência Profissional:** Renan Sanches é Chief Operating Officer e Presidente do Comitê Executivo de Investimento da Companhia. Foi Diretor Financeiro, de Relações com Investidores e de Controladoria, Gerente de Planejamento Financeiro e Controladoria, e Gerente de Cobrança da Companhia. Trabalhou nas empresas Construtora Mudar, Banco Santander e American Express. É graduado em Economia com MBA em Finanças e cursos de gestão pela Harvard Business School e Chicago Booth. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76. O Sr. Renan não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Órgãos da Administração:**

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Presidente do Comitê Executivo de Investimento	24/04/2024	Não	11/01/2022

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** RODRIGO FERNANDES HISSA      **CPF:** 766.983.273-87      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Engenheiro Civil      **Data de Nascimento:** 16/05/1978

**Experiência Profissional:** Rodrigo Hissa é Diretor Operacional da Companhia, responsável pelas regionais da Bahia, Pernambuco e Ceará. Trabalhou nas empresas Gafisa S.A e Caltech Engenharia Ltda. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade de Fortaleza (UNIFOR), com especialização em construção civil pela Universidade Federal do Ceará, MBA em Gestão de Negócios Imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em Salvador e Curso de Extensão em Real Estate pela University of Southern California (USC) e Stanford University Graduate School of Business (programa executivo em administração e negócios).  
Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
O Sr. Rodrigo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Não exerce outro cargo e funções na Companhia.	24/04/2024	Não	22/04/2015

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome** RODRIGO OSMO      **CPF:** 268.909.818-04      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profis são:** Engenheiro Químico      **Data de Nascimento:** 25/03/1976

**Experiência Profissional:** Rodrigo Osmo é Diretor Presidente da Companhia. É membro do Comitê Executivo de Investimento e Presidente do Comitê de Ética da Companhia. Foi Diretor de Desenvolvimento de Negócios e Diretor Financeiro da Gafisa S.A. e Diretor Superintendente da Alphaville Urbanismo S.A. Trabalhou na GP Investimentos, Bain&Company e Ysoquim Representações Internacionais. Também atuou como professor-assistente no departamento de Finanças da Harvard Business School. É graduado em Engenharia Química pela Escola Politécnica da Universidade de S. Paulo (USP) e possui MBA pela Harvard Business School.  
Critérios de Independência: Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
O Sr. Rodrigo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Diretor Presidente / Superintendente		24/04/2024	Não	27/04/2012

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	



**Nome** WELITON LUIZ COSTA JUNIOR

**CPF:** 922.626.431-72

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profis são:** Engenheiro de produção

**Data de Nascimento:** 19/02/1982

**Experiência Profissional:**

Weliton Luiz Costa Junior é Diretor Operacional da Companhia, responsável pelas regionais do Rio Grande do Sul e Paraná. Possui mais de 14 anos de experiência na Companhia, passando pelas áreas comerciais do ciclo financeiro e geração de negócio imobiliário. É formado em direito pela Centro Universitário de Goiás UNIGOIÁS, com MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e Construção Civil pela FGV e Gestão Financeira/Controladoria pela CEDEPE. Anteriormente, atuou como gestor da Amil Assistência Médica Internacional S.A., e acumula bastante experiência no setor de incorporação imobiliária. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

O Sr. Weliton não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	24/04/2024	AGO 2027	Outros Diretores	Não exerce outro cargo e funções na Companhia.	24/04/2024	Não	11/02/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

**Nome:** ALEX FERNANDO HAMADA

**CPF:** 167.831.498-62

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Administrador de Empresas

**Data de Nascimento:** 17/12/1972

**Experiência Profissional:**

Alex Hamada é graduado em administração de empresas e possui MBA, ambas pela EAESP/FGV. Já ocupou o cargo de Diretor Operacional da Companhia, tendo sido um dos responsáveis pelo projeto de offsite construction. Também já foi responsável pelas áreas administrativas (TI, Jurídico, CSC, CRM e Auditoria Interna). Na data deste Formulário de Referência é membro do Comitê Executivo de Ética da Companhia. Foi Diretor do Centro de Serviços Compartilhados da Gafisa S.A., Diretor do Centro de Serviços Compartilhados da Walmart Brasil S.A., Diretor de Produtos da Walmart Brasil S.A. e Diretor de Compras no Grupo Pão de Açúcar.

Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

O Sr. Alex não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:									
Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê de Ética		03/05/2023	Não	02/07/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** ALEXANDRE REGIS DE OLIVEIRA    **CPF:** 271.970.708-21    **Passaporte:**    **Nacionalidade:** Brasil    **Profissão:** Engenheiro Civil    **Data de Nascimento:** 17/11/1978

**Experiência Profissional:** Alexandre Regis é Diretor Operacional e membro do Comitê Executivo de Investimento da Companhia. Atua na Tenda desde 2012, é Engenheiro Civil com MBAs em Administração Imobiliária pela Fundação Armando Alvares Penteado e em Gestão de Negócios Imobiliários pela FIA Business School. Atua há 20 anos no segmento de construção civil e mercado imobiliário, focado em projetos, planejamento e execução de empreendimentos residenciais e comerciais na Tenda e Gafisa, já foi membro do Comitê Técnico de Qualidade no SidusCon-SP em 2019. Tem forte experiência no desenvolvimento de novos produtos e metodologias construtivas. O Sr. Alexandre não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê Executivo de Investimento		03/05/2023	Não	03/05/2023

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** ANDRE LUIS MENEGAZZO PADILHA

**CPF:** 333.179.498-80

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Engenheiro Civil

**Data de Nascimento:** 07/05/1985

**Experiência Profissional:**

André Padilha é Diretor Operacional e membro do Comitê Executivo de Investimento da Companhia. É formado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Campinas (Unicamp). Iniciou sua trajetória na empresa em 2009, como Trainee da Gafisa. Atuou nos cargos de engenheiro de obras, gerente de obras e gerente regional de obras na Tenda.  
O Sr. André não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Suplente)	02/08/2023	AGO 2025	Comitê Executivo de Investimento		02/08/2023	Não	02/08/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** ANTONOALDO GRANGEON TRANCOSO NEVES **CPF:** 882.494.845-68 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 05/03/1975

**Experiência Profissional:**

Antonoaldo Grangeon Trancoso Neves é membro do Conselho de Administração e membro do Comitê de Pessoas da Companhia. Foi nomeado CEO da Etihad Airways em outubro de 2022 após ter fundado e liderado a Oner Travel, uma empresa de tecnologia. Foi CEO e membro do Conselho de Administração da TAP Portugal entre 2017 e 2020. Anteriormente foi Presidente da Azul Linhas Aéreas entre 2014 e 2017 e sócios e líder das práticas de Infraestrutura e Real State na McKinsey Brasil entre 2012 e 2014. É graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP). Possui pós-graduação em Finanças pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUCRJ) e Mestrado em Administração pela The Darden Graduate School of Business. Além disso é membro independente do Conselho de Administração do Grupo Ânima desde 2019 e foi membro independente do Conselho de Administração da Infraero entre 2011/2012. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. O Sr. Antonoaldo não ocupa cargos em organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Membro do Comitê de Pessoas		03/05/2023	Não	24/05/2021

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** CAROLINE AIKO FERNANDES

**CPF:** 265.786.178-41

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Gerente de Gestão de Riscos e Compliance

**Data de Nascimento:** 07/06/1979

**Experiência Profissional:**

Caroline Aiko Fernandes é gerente de Gestão de Riscos e Compliance e membra do comitê de Ética da Companhia. É formada em Direito, pós-graduada em Gestão Econômica e Financeira de Empresas pela FGV, possui curso de extensão em Estratégia, Planejamento e Execução pelo Insper e Gestão da Inovação pela Cesar School. Trabalhou nas empresas Parebem Estacionamentos, Gafisa S.A., Construtora Mudar e Ambev. Possui bastante experiência na Gestão de Centros de Serviços Compartilhados, Gestão de Projetos e Processos.

A Sra. Caroline não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	22/06/2023	AGO 2025	Comitê de Ética		22/06/2023	Não	22/06/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	N/A

**Nome:** CLÁUDIO JOSÉ DE CARVALHO ANDRADE      **CPF:** 595.998.045-20      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Administrador de Empresas      **Data de Nascimento:** 03/10/1966

**Experiência Profissional:** Cláudio Andrade é Presidente do Conselho de Administração e Coordenador do Comitê de Auditoria da Companhia. É sócio da Polo Capital Gestão de Recursos e de várias outras empresas de gestão e ativos imobiliários que fazem parte do portfólio de empresas da Polo. Também é membro do Conselho de Administração da Casa e Vídeo Rio de Janeiro S.A., empresa de varejo. É formado em Administração de Empresas pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. O Sr. Cláudio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatuário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Outros	03/05/2023	AGO 2025		Coordenador do Comitê de Auditoria	03/05/2023	Não	15/04/2021

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** CRISTINA CARESIA MARQUES

**CPF:** 288.815.538-99

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Psicóloga

**Data de Nascimento:** 23/10/1979

**Experiência Profissional:**

Cristina Caresia é Diretora Operacional, responsável pela área de Recursos Humanos, e membro do Comitê de Ética da Companhia. Anteriormente, foi Diretora de Recursos Humanos da Cia. Hering S.A. e Gerente de Recursos Humanos da Natura. É graduada em Psicologia, com pós-graduação em Administração de Recursos Humanos e em Marketing de Serviços, ambas pela FAAP. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

A Sra. Cristina não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê de Ética		03/05/2023	Não	02/07/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	



**Nome:** DANIELA FERRARI  
TOSCANO DE BRITTO

**CPF:** 173.221.438-76

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Engenheira Civil

**Data de Nascimento:** 17/08/1974

**Experiência Profissional:**

Daniela Ferrari é diretora de Crédito Imobiliário e Relações Institucionais da Companhia, responsável pelas atividades de relacionamento com Governo e Caixa Econômica Federal. É graduada em engenharia civil pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie, pós-graduada em Engenharia de Produção pela Fundação Vanzolini (USP), possui MBA em Finanças pelo IBMEC-SP e Governança Corporativa pela Saint Paul. Foi Diretora na Gafisa S.A., empresa em que iniciou sua carreira como estagiária e juntamente com a Tenda acumula mais de 30 anos de experiência no mercado imobiliário. É atual vice presidente de Habitação Econômica no Sinduscon-SP e Secovi-SP, além de membro nos seguintes Conselhos: Conselho Municipal de Habitação de São Paulo, Conselho Municipal de Políticas Urbanas de São Paulo, Conselho Municipal de Políticas Urbanas de Campinas e Fundo Garantidor Habitacional do Estado de São Paulo. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

A Sra. Daniela não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê de Ética		03/05/2023	Não	15/04/2014

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** FABRICIO QUESITI ARRIVABENE      **CPF:** 260.101.058-46      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Engenheiro de Produção      **Data de Nascimento:** 17/12/1974

**Experiência Profissional:**      Fabricio Arrivabene é Diretor Operacional, responsável pela área comercial (vendas, repasse e registro). É membro do Comitê Executivo de Investimentos da Companhia. Foi Diretor Regional no Rio de Janeiro e Diretor Nacional de Marketing e Vendas da Companhia. Foi também Diretor de Vendas da Gafisa S.A. e Gerente Comercial e Gerente Corporativo na Companhia de Bebidas das Américas (AmBev), empresa em que ingressou como trainee. É graduado em Engenharia de Produção na Universidade Federal de São Carlos, possui MBA pela Business School São Paulo e curso de extensão pela Kellogg School of Management. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
O Sr. Fabricio não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê Executivo de Investimento		03/05/2023	Não	02/07/2021

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:**FLAVIO UCHÔA TELES DE MENEZES

**CPF:**152.597.248-01

**Passaporte:**

**Nacionalidade:**Brasil

**Profissão:**Administrador de Empresas

**Data de Nascimento:**18/12/1969

**Experiência Profissional:**

Flávio Menezes é Vice-Presidente do Conselho de Administração e membro do Comitê de Pessoas da Companhia. É sócio na gestora Pátria Investimentos, onde é responsável por investimentos em companhias de capital aberto no Brasil. Também é membro do Conselho de Administração e dos Comitês de Auditoria e Financeiro da CVC Corp. Foi sóciofundador da empresa de asset management Mainstay Capital, sócio da GPS Planejamento Financeiro, sócio-fundador, CEO e membro do Conselho de Administração da Mundo Media S.A e sócio e head de gestão de renda variável do Banco Patrimônio de Investimentos. É formado em Administração de Empresas pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas e MBA pela Booth School of Business da Universidade de Chicago.

Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3.

O Sr. Flavio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Membro do Comitê de Pessoas		03/05/2023	Não	03/05/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** LUIZ MAURICIO DE GARCIA PAULA

**CPF:** 081.555.687-09

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Economista

**Data de Nascimento:** 08/09/1977

**Experiência Profissional:**

Luiz Mauricio Garcia é Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia. É membro do Comitê de Investimento e do Comitê de Ética da Companhia. Antes atuou por 3 anos em gestoras de recursos como Velt e Apex Capital, após 8 anos no Bradesco BBI como analista responsável pelo setor de construção civil, dentre outros. Foi reconhecido por cinco anos consecutivos como melhor analista/time cobrindo setor de Real Estate no Brasil. Também teve passagens por empresas como Ipiranga, Claro, Aracruz (atualmente Suzano) e Gafisa. É graduado em economia pelo IBMEC com mestrado em Administração de Empresas pelo IAG/PUC-RJ e pós-graduação pela Fundação Dom Cabral. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.

O Sr. Luiz Mauricio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê Executivo de Investimento, Diretor Financeiro e DRI		03/05/2023	Não	01/09/2022
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê de Ética, Diretor Financeiro e DRI		03/05/2023	Não	01/09/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** MARCOS DUARTE SANTOS

**CPF:** 014.066.837-36

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Engenheiro de Produção

**Data de Nascimento:** 04/10/1969

**Experiência Profissional:**

Marcos Duarte Santos é membro do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria da Companhia. É sócio fundador da Polo Capital Gestão de Recursos e de várias outras empresas de gestão e ativos imobiliários que fazem parte do portfólio de empresas da Polo. Atuou como Portfolio Manager da Family Office em são Paulo. Possui vasta experiência como membro de conselhos fiscais em empresas como Tele Norte Celular, Tele Ceara, Tele Espírito Santo, Tim Nordeste, Tim Sul, Brasil Telecom, Oi, e em conselhos de administração em empresas como a Incorporadora Viver, Casa e Vídeo Rio de Janeiro S.A. e Oi, compondo atualmente os conselhos de administração dessas últimas duas empresas. É formado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e é especializado em Owner and Presidente, pela Harvard Business School. Foi Vice Presidente e operador de Renda Fixa da CSFB Garantia em New York e São Paulo, responsável pelo gerenciamento da carteira própria no México e na Argentina, incluindo o desenvolvimento da infraestrutura local e a distribuição dos produtos on e offshore, Vice Presidente e operador de Renda Fixa da Bankers Trust Company de New York, responsável pelo Mercado de produtos offshore da Republica Brasileira, incluindo Bradies, eurobonds, repos, opções, swaps e produtos estruturados, e também Vice Presidente e Operador de Ações da Bankers Trust Company do Rio de Janeiro, responsável pela carteira proprietária de ativos listados em bolsas brasileiras. Atuou também no Departamento Macroeconômico do Banco Icatu no Rio de Janeiro, como suporte à mesa de operações. Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. O Sr. Marcos não ocupa cargos ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatuário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025			03/05/2023	Não	03/05/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** MAURICIO LUIS LUCHETTI

**CPF:** 238.595.985-20

**Passaporte:**

**Nacionalidade:** Brasil

**Profissão:** Administrador de Empresas

**Data de Nascimento:** 29/12/1958

**Experiência Profissional:**

Mauricio Luchetti é membro do Conselho de Administração e Presidente do Comitê de Pessoas da Companhia. Também é vice-presidente do Conselho de Administração e coordenador do Comitê de Gente e Governança da Estácio Participações S.A., membro dos Conselhos Consultivos da Stefanini IT e da Grand Cru, e, desde 2007, é sócio da Galicia Investimentos. Entre outros cargos que ocupou, atuou como diretor de Gente e Gestão e diretor regional de Operações da Brahma (Ambev), onde trabalhou por 18 anos. Foi também Chief Operating Officer (COO) Brasil na Votorantim Cimentos e Diretor na holding Votorantim S.A. Foi membro dos Conselhos de Administração de diversas companhias abertas, como Taesa Energia, Tempo Assist, JBS, Mangels e Nutriplant. É formado em Administração de Empresas pela PUC-RJ, pós-graduado em Finanças e RH no IAG da PUCRJ, e fez cursos de extensão em Administração pela Darden School of Business da Universidade da Virginia e pelo INSEAD.

Critérios de Independência: Conselheiro Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3.

O Sr. Mauricio não ocupa cargos em organizações do terceiro setor.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Outros	03/05/2023	AGO 2025	Comitê de Pessoas	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	03/05/2023	Não	24/05/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: MICHELE CORROCHANO ROBERT CPF: 234.245.078-81 Passaporte: Nacionalidade: Brasil Profissão: Engenheira Data de Nascimento: 05/11/1977

**Experiência Profissional:** Michele Corrochano Robert é membra do Conselho de Administração e membra do Comitê de Auditoria da Companhia. Entre 2019 e 2020 atuou como Gerente Geral para o Brasil na Stericycle Brasil e entre 2015 e 2019 atuou como Diretora de Supply Chain para a América Latina e Presidente para a América Latina na GE Power Conversion Division. Michele é graduada em Engenharia Industrial e de Sistemas pela University of Florida e em Administração de Cadeia de Suprimentos pela University of Michigan. Critérios de Independência: Conselheira Independente de acordo com o Regulamento do Novo Mercado da B3. A Sra. Michele não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeita, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que a tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerada pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Estatutário aderente a Resolução CVM nº 23/21	Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025			03/05/2023	Não	03/05/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

**Nome:** RENAN BARBOSA SANCHES      **CPF:** 339.652.628-74      **Passaporte:**      **Nacionalidade:** Brasil      **Profissão:** Economista      **Data de Nascimento:** 29/11/1985

**Experiência Profissional:** Renan Sanches é Chief Operating Officer e Presidente do Comitê Executivo de Investimento da Companhia. Foi Diretor Financeiro, de Relações com Investidores e de Controladoria, Gerente de Planejamento Financeiro e Controladoria, e Gerente de Cobrança da Companhia. Trabalhou nas empresas Construtora Mudar, Banco Santander e American Express. É graduado em Economia com MBA em Finanças e cursos de gestão pela Harvard Business School e Chicago Booth. Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76.  
O Sr. Renan não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor.  
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

**Comitês:**

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Presidente do Comitê Executivo de Investimento		03/05/2023	Não	02/07/2021

**Condenações:**

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	



Nome: RODRIGO OSMO CPF: 268.909.818-04 Passaporte: Nacionalidade: Brasil Profissão: Engenheiro Químico Data de Nascimento: 25/03/1976

**Experiência Profissional:** Rodrigo Osmo é Diretor Presidente da Companhia. É membro do Comitê Executivo de Investimento e Presidente do Comitê de Ética da Companhia. Foi Diretor de Desenvolvimento de Negócios e Diretor Financeiro da Gafisa S.A. e Diretor Superintendente da Alphaville Urbanismo S.A. Trabalhou na GP Investimentos, Bain&Company e Ysoquim Representações Internacionais. Também atuou como professor-assistente no departamento de Finanças da Harvard Business School. É graduado em Engenharia Química pela Escola Politécnica da Universidade de S. Paulo (USP) e possui MBA pela Harvard Business School. Critérios de Independência: Critérios de Independência: Para indicação deste membro à Diretoria da Companhia foram observados os critérios previstos na legislação aplicável, em especial o disposto nos Arts. 146 e 147 da Lei nº 6.404/76. O Sr. Rodrigo não ocupa cargos em outras sociedades ou organizações do terceiro setor. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, a condenação criminal, a condenação em processo administrativo da CVM, do BACEN ou da SUSEP, e a condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou objeto de decisão final administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução CVM nº 50/21.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Presidente do Comitê	03/05/2023	AGO 2025	Comitê de Ética		03/05/2023	Não	15/04/2014
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	03/05/2023	AGO 2025	Comitê Executivo de Investimento		03/05/2023	Não	15/04/2014

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

## 7.5 Relações familiares

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a administradores da Companhia, controladas e controladores.

## 7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

### Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros.

## 7.7 Acordos/seguros de administradores

**7.7 – Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções**

A Companhia mantém apólice de seguro de responsabilidade civil (D&O) para membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e de qualquer outro órgão estatutário, tendo por objeto o pagamento de indenização aos administradores da Companhia e de suas controladas, incluindo expressamente a Companhia e os membros de sua administração, de perdas incorridas por esses em decorrência de atos regulares de gestão ou omissões culposas, praticados no exercício de suas funções, conforme estipulado na referida apólice. O limite máximo de garantia vigente é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e o valor do prêmio é de R\$ 168.186,00 (cento e sessenta e oito mil, cento e oitenta e seis reais), incluindo os valores de Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"). A atual apólice é vigente até 25 de fevereiro de 2025 e cobrirá somente reclamações apresentadas contra segurados para fatos desconhecidos na data da contratação. Embora a Companhia tenha contratado a apólice descrita, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos (como atos dolosos, multas, ou novas ofertas de valores mobiliários). Ademais, a cobertura para reclamações de sinistro decorrentes de uma nova oferta dependerá de análise de risco e eventual inclusão de tal cobertura pela seguradora. Portanto, caso ocorram eventos não cobertos ou a seguradora opte por não incluir coberturas adicionais devido a alterações no risco, a Companhia poderá incorrer em custos adicionais.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Adicionalmente, e de modo a garantir acesso a informações relevantes sobre as práticas adotadas pela Companhia, segue tabela com informações a respeito das assembleias gerais da Companhia realizadas nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente:

Tipo	Data	Instalação em 1ª Convocação	Quórum da 1ª Convocação	Instalação em 2ª Convocação	Quórum da 2ª Convocação
AGO	30/04/2021	Sim	58,87%	-	-
AGE	20/08/2021	Não	37,41%	Sim	38,42%
AGO	28/04/2022	Sim	47,43%	-	-
AGE	28/04/2022	Sim	47,43%	-	-
AGE	19/10/2022	Não	49,20%	Sim	52,75%
AGO	19/04/2023	Sim	37,76%	-	-
AGE	16/11/2023	Não	42,17%	Sim	41,82%
AGO	24/04/2024	Sim	35,41%	-	-

## 8.1 Política ou prática de remuneração

### 8. Remuneração dos administradores

**8.1 – Remuneração: descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:**

**(a) Objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Política de Remuneração dos Administradores (“Política de Remuneração”), aprovada em reunião do Conselho de Administração da Companhia em 17 de dezembro de 2019, visa determinar os critérios e modelos de remuneração do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento, do Conselho Fiscal e da Diretoria Estatutária da Companhia, em linha com as melhores práticas de remuneração e de governança corporativa assessorados por consultorias externas conceituadas no mercado, sendo que anualmente é aprovado em AGO (Assembleia Geral Ordinária) a remuneração global dos administradores e dos membros dos comitês de assessoramento da Companhia (conforme detalhados no item 7 deste Formulário de Referência).

A Política de Remuneração está disponível para consulta no *site* de Relações com Investidores da Companhia <https://ri.tenda.com/governanca-corporativa/estatuto-politicas-diretrizes> e na página da CVM em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

**(b) Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:**

**(i) Os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam**

Havendo a fixação de forma global, no âmbito da AGO, caberá ao Conselho de Administração definir os valores a serem pagos individualmente aos seus próprios membros, aos membros da Diretoria Estatutária e dos membros dos comitês de assessoramento da Companhia. Caberá também ao conselho de administração distribuir, quando for o caso, a participação nos lucros fixada pela assembleia geral.

Vale ressaltar que, o Comitê de Pessoas (antigo Comitê de Remuneração, Nomeação e Governança Corporativa) faz recomendações com base em estudos salariais frequentemente atualizados para subsidiar a tomada de decisão do Conselho de Administração.

**(ii) Critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos**

Anualmente o Comitê de Pessoas recomenda a remuneração individual dos membros da Diretoria, do Conselho de Administração e dos comitês de assessoramento da Companhia, com base em estudos desenvolvidos por consultorias especializadas. Os estudos levam em consideração empresas líderes de mercado, de porte equivalente, de diferentes setores de atuação e com nível equivalente de governança corporativa.

**(iii) Com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor**

O Conselho de Administração verifica a Política de Remuneração anualmente, visando a manutenção da atratividade e a retenção dos administradores da Companhia, eventualmente realizando os ajustes de estratégia que entender necessário para tal finalidade.

**(c) Composição da remuneração, indicando:**

**(i) Descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles:**

#### Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração fazem jus à remuneração fixa e incentivo de longo prazo, na forma dos respectivos Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas (conforme definidos e detalhados no item 8.4 deste Formulário de Referência).

A remuneração do Conselho de Administração é definida considerando a mediana de mercado, com base em pesquisa realizada por consultoria externa para as posições de conselheiro, coordenador de comitê e presidente do conselho de administração.

Membros do Conselho de Administração não possuem qualquer tipo de benefício, porém são reembolsados em suas

## 8.1 Política ou prática de remuneração

despesas de viagem (transportes, hotel, etc.) ao atenderem as reuniões e viagens relacionadas à Companhia.

### Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária fazem jus à remuneração fixa, variável de curto prazo (participação nos resultados) e incentivos de longo prazo baseados nos respectivos Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas e nos Programas Tenda SOP (conforme definidos e detalhados no item 8.4 deste Formulário de Referência).

Os valores pagos a título de remuneração fixa, variável de curto prazo e incentivos de longo prazo são auferidos junto ao mercado via contratação de consultoria externa. A parcela variável tem significativa representatividade na remuneração total, permitindo maior alinhamento de interesses entre os executivos e acionistas.

O objetivo da remuneração variável de curto prazo é recompensar o resultado do ano, caso as metas estabelecidas para o período sejam atingidas ou superadas. Da mesma forma, os incentivos de longo prazo, baseado nos respectivos Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas e nos Programas Tenda SOP, visam recompensar o resultado de um período mais longo, geralmente a partir de 3 (três) anos.

Adicionalmente à remuneração fixa e variável, a Companhia oferece a seus diretores estatutários os benefícios de assistência médica, assistência odontológica, seguro de vida e vale refeição, os quais são estabelecidos de acordo com o padrão de mercado e convenção coletiva.

### Conselho Fiscal

A política de remuneração dos membros do Conselho Fiscal é estabelecida seguindo a legislação existente em vigor, e será fixada pela Assembleia Geral que os elegeram, e não poderá ser inferior para cada membro em exercício, a 10% da que, em média, for atribuída a cada diretor, não computados benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

Os membros do conselho fiscal não possuem remuneração variável e benefícios.

### Comitês

Na data deste Formulário de Referência, todos os membros dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração também são administradores ou empregados da Companhia e, portanto, não recebem remuneração específica pelo fato de participarem dos Comitês.

### **Seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor**

A prática adotada pela Companhia com relação aos componentes da remuneração está diretamente alinhada aos interesses de curto, médio e longo prazos: a remuneração fixa somada ao incentivo de curto prazo (bônus), refletem médias de mercado com componentes de avaliação que levam em consideração KPIs de criação de valor a longo prazo, enquanto os expressivos incentivos de longo prazo elevam a remuneração total caso a empresa cresça, tenha boa performance e suas ações se valorizem no mercado de capitais. Desta forma, a companhia entende que o modelo de remuneração concentrado em incentivos de longo prazo está alinhado ao ciclo operacional e financeiro do mercado em que atua.

#### **• Sua proporção na remuneração total nos três últimos exercícios sociais**

### Conselho de Administração

No exercício de 2023, a remuneração total do Conselho de Administração esteve alocada da seguinte forma: 86% de remuneração fixa e 14% de incentivos de longo prazo. No exercício social de 2022, a remuneração total do Conselho de Administração esteve alocada da seguinte forma: 53% de remuneração fixa e 47% de incentivos de longo prazo. Em 2021, a remuneração total do Conselho de Administração esteve alocada da seguinte forma: 61% de remuneração fixa e 39% de incentivos de longo prazo.

### Diretoria Estatutária

No exercício social de 2023, a remuneração total da Diretoria Estatutária esteve alocada da seguinte forma: 66% de remuneração fixa, 52% de incentivos a curto prazo e -18% de incentivos de longo prazo.

No exercício social de 2022, a remuneração total da Diretoria Estatutária esteve alocada da seguinte forma: 47% de remuneração fixa, 33% de incentivos a curto prazo e 20% de incentivos de longo prazo. No exercício social de 2021, a remuneração total da Diretoria Estatutária esteve alocada da seguinte forma: 71% de remuneração fixa, 1% de incentivos a curto prazo e 28% de incentivos a longo prazo.

## 8.1 Política ou prática de remuneração

### Conselho Fiscal

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 a remuneração total do Conselho Fiscal esteve alocada da seguinte forma em 100% de remuneração fixa.

### Comitês

Todos os membros dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração também são administradores ou empregados da Companhia e, portanto, não recebem remuneração específica pelo fato de participarem dos Comitês.

#### • **Sua metodologia de cálculo e de reajuste**

Os valores de remuneração praticados pela Companhia aos seus administradores são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias especializadas, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de ajuste em algum dos componentes. As pesquisas englobam empresas líderes de mercado, de porte equivalente, de diferentes setores de atuação e com nível equivalente de governança corporativa.

#### • **Principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

A remuneração variável de curto prazo está diretamente relacionada aos indicadores contidos no *Scorecard* da Companhia, o qual é aprovado anualmente pelo Conselho de Administração e contém as metas definidas para o período, como por exemplo, retorno sobre o patrimônio líquido ("ROE"), geração de caixa, EBITDA, volume de repasses, entre outros.

O incentivo de longo prazo outorgado aos diretores sob o formato dos Programas Tenda SOP considera unicamente a valorização das ações (incluindo-se distribuição de dividendos e JCP) da Companhia dentro dos prazos pré-determinados pelos programas.

O incentivo de longo prazo outorgado aos diretores sob o formato dos Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas considera um patamar mínimo de valorização da ação (incluindo-se a distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio – JCP), comparada à expectativa interna de valorização da ação e com *benchmarks*. Ambos os aspectos compõem uma matriz de apuração e são definidos objetivamente pelo Conselho no momento da outorga de cada programa.

O incentivo de longo prazo outorgado aos conselheiros sob o formato Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas considera unicamente o valor da ação na data de outorga.

Atualmente a Companhia não adota indicadores de desempenho baseados em questões ASG, para fins de remuneração.

#### **(ii) Razões que justificam a composição da remuneração**

A Companhia adota um modelo de composição da remuneração que concentra uma parcela significativa da remuneração total nos componentes variáveis tanto de curto como de longo prazo, o que é parte de sua política de compartilhar o risco e o resultado com seus administradores. As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados, alinhadas às práticas de mercado.

#### **(iii) A existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato**

Todos os membros dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração também são administradores ou empregados da Companhia e, portanto, não recebem remuneração específica pelo fato de participarem dos Comitês.

#### **(d) Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

Na data deste Formulário de Referência, não há remuneração dos administradores que seja suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos da Companhia.



## 8.1 Política ou prática de remuneração

### **(e) Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor**

As opções outorgadas nos Programas Tenda SOP terão seus prazos de carência antecipados e poderão ser exercidas, total ou parcialmente, pelo prazo de 90 (noventa) dias, assim como as ações restritas outorgadas no Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas terão seus prazos de carência antecipados e os Beneficiários Tenda terão direito a receber as referidas ações restritas no prazo de até 60 (sessenta) dias, caso:

i. O Beneficiário seja rebaixado de posição na Companhia ou caso ocorra o término do contrato de trabalho ou do mandato do Beneficiário, sem justa causa, por iniciativa da Companhia, em até 2 (dois) anos contados a partir dos seguintes eventos:

a. da realização de qualquer operação de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão, ou outra forma de reorganização da Companhia, tenha esta sido a sociedade remanescente, e pela qual o patrimônio líquido anterior da Companhia passe a representar parcela inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da companhia resultante (ou da companhia de maior porte, no caso de cisão);

b. da aquisição de participação equivalente a 30% (trinta por cento) ou mais do capital social da Companhia por pessoas naturais ou jurídicas agindo em conjunto ou representando um mesmo interesse, inclusive se sujeitas a controle comum ou coligadas entre si, qualquer que tenha sido a forma de aquisição de tal participação, seja em uma ou mais operações; e

c. da dissolução da Companhia.

ii. Caso se concretize uma oferta pública de ações ("OPA") para cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); e

iii. Ocorra qualquer OPA que possa resultar na redução das ações em circulação a percentual inferior a 25% (vinte e cinco por cento) ou que decorra de tal redução, inclusive eventuais OPAs previstas no estatuto social da Companhia.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	13	3	22,00
Nº de membros remunerados	6	13	3	22,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.550.600,00	10.829.000,00	360.000,00	13.739.600,00
Benefícios direto e indireto	0,00	1.431.807,00	0,00	1.431.807,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A.	N/A.	N/A.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	9.614.725,00	0,00	9.614.725,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A.	N/A.	N/A.	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	247.924,00	9.832.147,00	0,00	10.080.071,00
Observação	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP.	
Total da remuneração	2.798.524,00	31.707.679,00	360.000,00	34.866.203,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,33	11,42	3,00	20,75
Nº de membros remunerados	6,33	11,42	3,00	20,75
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.580.400,00	8.368.000,00	360.000,00	11.308.400,00
Benefícios direto e indireto	0,00	1.493.189,00	0,00	1.493.189,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A.	N/A.	N/A.	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	7.817.226,00	0,00	7.817.226,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	N/A.	N/A.	N/A.	
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	432.562,00	0,00	0,00	432.562,00

Observação	Como disposto no Ofício Circular/Anual – 2024 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual –2024 - CVM/SEP.	O valor da linha "Baseada em ações (incluindo opções)" é de R\$ - 2.687.730, refletindo uma reversão contábil devido ao não atingimento de critérios de performance. Com esse valor negativo, a remuneração da Diretoria Estatutária passa a ser R\$ 14.990.686,00, e o valor total da remuneração em 2023 passa a ser R\$ 18.363.648,00. Para mais detalhes, favor consultar o item 8.20. Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual –2024 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2024 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual –2024 - CVM/SEP.	
Total da remuneração	3.012.962,00	17.678.415,00	360.000,00	21.051.377,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	14,08	3,00	24,08
Nº de membros remunerados	7,00	14,08	3,00	24,08
Esclarecimento				
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	2.760.000,00	10.600.733,00	360.000,00	13.720.733,00
Benefícios direto e indireto	0,00	1.514.339,00	0,00	1.514.339,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	8.731.231,00	0,00	8.731.231,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	2.429.186,00	5.127.000,00	0,00	7.556.186,00
<b>Observação</b>	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP.	
Total da remuneração	5.189.186,00	25.973.303,00	360.000,00	31.522.489,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7	16,25	3	26,25
Nº de membros remunerados	7	16,25	3	26,25
Esclarecimento				
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	2.646.774,00	10.468.956,00	360.000,00	13.475.730,00
Benefícios direto e indireto	0,00	1.461.293,00	0,00	1.461.293,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	N/A	N/A	N/A	
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	179.550,00	0,00	179.550,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	1.725.711,00	4.704.406,00	0,00	6.430.117,00
<b>Observação</b>	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP.	Como disposto no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra “b”) foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. Para a remuneração global prevista para 2023, não foram considerados os encargos sociais incidentes sobre a remuneração da administração, conforme as orientações revisadas contidas no Ofício Circular/ Anual – 2023 - CVM/SEP.	
Total da remuneração	4.372.485,00	16.814.205,00	360.000,00	21.546.690,00

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	6	13	3	22,00
N° de membros remunerados	0	13	0	13,00
Esclarecimento	Não elegível.		Não elegível.	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	5.583.957,00	0,00	5.583.957,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	11.352.125,00	0,00	11.352.125,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	9.614.725,00	0,00	9.614.725,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	6,33	11,42	3,00	20,75
N° de membros remunerados	0	11	0	11,00
Esclarecimento	Não elegível.		Não elegível.	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	3.991.929,00	0,00	3.991.929,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	8.793.729,00	0,00	8.793.729,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	7.459.896,00	0,00	7.459.896,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	7.817.226,00	0,00	7.817.226,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	7,00	14,08	3,00	24,08
N° de membros remunerados	0	14,08	0	14,08
Esclarecimento	Não elegível.		Não elegível.	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	8.731.231,00	0,00	8.731.231,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	8.731.231,00	0,00	8.731.231,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	8.731.231,00	0,00	8.731.231,00

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	7	16,25	3	26,25
N° de membros remunerados	0	16,25	0	16,25
Esclarecimento	Não elegível.		Não elegível.	
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	179.550,00	0,00	179.550,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	179.550,00	0,00	179.550,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	179.550,00	0,00	179.550,00



## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

**8.4 – Plano de remuneração baseado em ações: em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:**

**(a) Termos e condições gerais**

- *Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“SOP”)*

No âmbito do SOP da Companhia, , são elegíveis para participar os administradores e empregados de alto nível da Companhia indicados pela Diretoria com base em critérios de avaliação de performance e aprovados pelo Conselho de Administração.

Dentro dos limites estabelecidos pelo SOP, o Conselho de Administração é responsável por realizar outorgas de opções, estabelecendo os termos e condições específicas aplicáveis a cada outorga em programas de opção de compra de ações (“Programas Tenda SOP”), nos quais podem ser definidos:

- (i) os administradores e empregados da Companhia que serão beneficiários do programa SOP (“Beneficiários Tenda” ou “Beneficiário”);
- (ii) o número total de ações da Companhia objeto de outorga e sua divisão em lotes;
- (iii) o preço de exercício e eventuais descontos;
- (iv) o prazo de carência durante o qual a opção não poderá ser exercida, os períodos para o exercício das opções e as datas limite para o exercício total ou parcial da opção e em que os direitos decorrentes da opção expirarão;
- (v) restrições à disponibilidade das ações recebidas pelo exercício da opção; e
- (vi) metas relacionadas ao desempenho dos empregados, dos administradores ou da Companhia.

O Conselho de Administração pode ainda optar por delegar suas funções a um Comitê específico. Atualmente, o Comitê de Pessoas é responsável por analisar e recomendar todas as ações relacionadas à remuneração e incentivos de longo prazo, para aprovação do Conselho de Administração.

Os Beneficiários Tenda SOP contemplados pelas outorgas celebram com a Companhia seus respectivos contratos de outorga de opção de compra de ações (“Contratos de Opção Tenda”), por meio dos quais os Beneficiários Tenda SOP têm a opção de comprar lotes de ações de emissão da Companhia, de acordo com os termos e condições do SOP e do Programa Tenda SOP correspondente. Os Contratos de Opção Tenda podem prever condições específicas aplicáveis a determinado Beneficiário.

Em 31 de dezembro de 2023, estavam vigentes 3 Programas Tenda SOP, tanto para diretores estatutários como para empregados, conforme aplicável e listados abaixo:

*Programa 2014:*

- Data de aprovação: 11/08/2014.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de opções outorgadas aos diretores estatutários: 10.020.000
- Data da outorga: 31/03/2014.
- Prazo de *vesting*: de 4 a 5 anos (4º ano: 20% | 5º ano: 80%), ou seja, todas as opções outorgadas aos diretores estatutários no âmbito deste Programa 2014, já estão vestidas.
- Prazo máximo de exercício: 10 anos (inicialmente março/2024, mas aditado para prorrogar até março/2026).

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

O número de opções outorgadas considera o grupamento de ações da companhia aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de novembro de 2016 e desdobramento de ações realizado em 25 de março de 2019.

### *Programa 2016:*

- Data de aprovação: 09/05/2016.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de opções outorgadas aos diretores estatutários: 240.000.

O diretor estatutário Beneficiário das opções acima outorgadas, foi desligado da Companhia em 31 de janeiro de 2022 e, a partir de então, não subsiste qualquer obrigação referente a este Programa 2016 para a Companhia. O saldo de opções a exercer no momento do desligamento era de 234.667 opções de ações, sendo que elas foram totalmente exercidas em fevereiro de 2022.

- Data da outorga: 31/03/2016.
- Prazo de *vesting*: 4 a 5 anos. (4º ano: 20% | 5º ano: 80%), ou seja, todas as opções outorgadas ao diretor estatutário no âmbito deste Programa 2016, já estão vestidas.
- Prazo máximo de exercício: 10 anos (março/2026).

### *Programa 2017:*

- Data de aprovação: 10/04/2017.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de opções outorgadas aos diretores estatutários: No âmbito deste Programa 2017, não foram outorgadas opções para diretores estatutários, apenas para gerentes da Companhia. Para informações adicionais sobre este programa, vide item 10.3 deste Formulário de Referência.

Para melhor compreensão dos itens 8.5 a 8.8, a Companhia ressalta que apenas as outorgas realizadas e vestidas referentes aos Programas 2014 e 2016, impactam as informações divulgadas nos respectivos itens mencionados, já que o Programa 2017 não outorgou opções de ações a diretores estatutários.

### *Planos de Outorga de Ações Restritas (“Planos de Ações Restritas”)*

No âmbito dos Planos de Ações Restritas da Companhia, são elegíveis para participar os administradores, conselheiros e empregados de alto nível da Companhia indicados pela Diretoria com base em critérios de avaliação de performance e aprovados pelo Conselho de Administração.

Obedecidas as condições gerais dos planos, o Conselho de Administração, na medida em que for permitido por lei e pelo estatuto social da Companhia, terá amplos poderes para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a administração dos Planos de Ações Restritas e dos respectivos programas (“Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas”), incluindo:

- criação e a aplicação de normas gerais relativas à outorga de ações restritas, observados os termos gerais do plano, e a solução de dúvidas de interpretação do plano e dos respectivos programas;
- a eleição dos Beneficiários Tenda e a autorização para outorgar ações restritas em seu favor, estabelecendo todas as metas e condições de aquisição de direitos relacionados às ações restritas a serem outorgadas, bem como a modificação de tais condições quando necessário ou conveniente, observados os termos e princípios dos Planos de Ações Restritas e o disposto nos respectivos contratos de outorga;
- a autorização para alienação de ações em tesouraria para satisfazer a outorga das ações restritas, nos termos do plano e da Resolução CVM n.º 77, de 29 de março de 2022;
- definir metas relacionadas ao desempenho dos Beneficiários Tenda e/ou da Companhia, de forma a estabelecer critérios objetivos para o recebimento das ações restritas, sendo certo que o Conselho de Administração poderá, a seu critério, alterar ou modificar tais metas para evitar distorções decorrentes de eventos e/ou cenários não previstos pela Companhia;

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

(v) tomar quaisquer providências necessárias para a administração dos Planos de Ações Restritas e dos respectivos programas;

(vi) propor eventuais alterações aos dos Planos de Ações Restritas a serem submetidas à aprovação da assembleia geral extraordinária; e

(vii) a criação de programas e a definição da quantidade de ações restritas objeto de cada programa.

Os planos serão administrados pelo Conselho de Administração, podendo contar com um comitê consultivo criado ou indicado pelo Conselho de Administração para assessorá-lo na administração do plano e dos programas, cabendo, no entanto, qualquer decisão ao Conselho de Administração.

Ainda, de acordo com os dos Planos de Ações Restritas:

(a) o Conselho de Administração da Companhia somente poderá aprovar 1 (um) programa de outorga de ações restritas por ano, que seja destinado a membros do Conselho de Administração; e

(b) qualquer alteração a referido programa, após sua aprovação, somente poderá ser realizada mediante autorização da assembleia geral de acionistas da Companhia.

A outorga de ações restritas é realizada mediante a celebração de contratos de outorga entre a Companhia e cada um dos Beneficiários Tenda, os quais deverão especificar, se aplicável, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração:

(i) o *target* de ações restritas objeto da outorga;

(ii) os termos e condições para aquisição de direitos relacionados às ações restritas;

(iii) as métricas de desempenho; e

(iv) a possibilidade de incidência de tributos sobre a entrega de ações, inclusive o imposto de renda retido sobre a fonte ("IRRF"), mediante a redução de parte das ações restritas a serem conferidas.

Em 31 de dezembro de 2023, estavam vigentes 5 Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas para diretores estatutários e membros do conselho de administração da Companhia, conforme listados abaixo:

### *Programa 2021:*

- Data de aprovação: 18/03/2021.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos diretores estatutários: 341.400.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos membros do conselho de administração: 147.504.
- Data da outorga: 31/01/2021.
- Carência: 3 anos para diretores estatutários, e 2 anos para membros do conselho de administração com Lock-Up de 2 anos após o vesting
- Entrega das ações: uma vez cumprido o período de carência, é necessário que termos e condições específicas, bem como eventuais métricas de desempenho sejam atendidas, conforme aplicável, para aquisição de direitos relacionados às ações restritas.

### *Programa 2021 Adicional:*

- Data de aprovação: 28/06/2021.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de ações restritas outorgadas ao diretor estatutário: 168.357.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos membros do conselho de administração: não houve outorga no âmbito deste Programa 2021 Adicional para os membros do conselho de administração.
- Data da outorga: 30/06/2021.
- Carência: 5 anos (3º ano: 25% | 4º ano: 25% | 5º ano: 50% ).

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

- Entrega das ações: uma vez cumprido o período de carência, é necessário que termos e condições específicas, bem como eventuais métricas de desempenho sejam atendidas, conforme aplicável, para aquisição de direitos relacionados às ações restritas.

Ressalta-se que os Programas 2021 enquadram-se no âmbito do 1º Plano de Ações Restritas, conforme definido neste item 8.4 (b) abaixo.

### *Programa 2022:*

- Data de aprovação: 10/03/2022.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos diretores estatutários: 948.214.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos membros do conselho de administração: não houve outorga no âmbito deste Programa 2022 para os membros do conselho de administração.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

- Data da outorga: 31/01/2022.
- Carência: 3 anos.
- Entrega das ações: uma vez cumprido o período de carência, é necessário que termos e condições específicas, bem como eventuais métricas de desempenho sejam atendidas, conforme aplicável, para aquisição de direitos relacionados às ações restritas.

### *Programa 2022 Adicional:*

- Data de aprovação: 08/09/2022.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de ações restritas outorgadas ao diretor estatutário: 91.000.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos membros do conselho de administração: não houve outorga no âmbito deste Programa 2022 Adicional para os membros do conselho de administração.
- Data da outorga: 31/01/2022.
- Carência: 3 anos.
- Entrega das ações: uma vez cumprido o período de carência, é necessário que termos e condições específicas, bem como eventuais métricas de desempenho sejam atendidas, conforme aplicável, para aquisição de direitos relacionados às ações restritas.

Ressalta-se que os Programas 2022 enquadram-se no âmbito do 2º Plano de Ações Restritas, conforme definido neste item 8.4 (b) abaixo.

### *Programas 2023:*

- Data de aprovação: 09/03/2023.
- Órgão responsável pela aprovação: Conselho de Administração.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos diretores estatutários: 3.950.000.
- Quantidade de ações restritas outorgadas aos membros do conselho de administração: 237.769.
- Data da outorga: 31/01/2023.
- Carência: 5 anos para diretores estatutários (3º ano: 33,33% | 4º ano: 33,33% | 5º ano: 33,34% ), e 2 anos para membros do conselho de administração com *Lock-Up* de 2 anos após o *vesting*.
- Entrega das ações: uma vez cumprido o período de carência, é necessário que termos e condições específicas, bem como eventuais métricas de desempenho sejam atendidas, conforme aplicável, para aquisição de direitos relacionados às ações restritas.

Os Programas 2023 são segregados entre os diretores estatutários e os membros do Conselho de Administração. Nesse sentido, o programa 2023 para a diretoria estatutária, em conjunto com o programa 2023 para os membros do conselho de administração, compõe os Programas 2023.

Ressalta-se que os Programas 2023 enquadram-se no âmbito do 2º Plano de Ações Restritas, conforme definido neste item 8.4 (b) abaixo.

### **(b) Data de aprovação e órgão responsável**

#### SOP

O SOP foi aprovado pelos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11/08/2014.

#### Planos de Ações Restritas

Os Planos 2018 e 2022 foram aprovados pelos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Extraordinária, respectivamente, realizadas em 04/10/2018 e 28/04/2022 ("1º Plano de Ações Restritas" e "2º Plano de Ações Restritas", em conjunto, "Planos de Ações Restritas").

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### (c) Número máximo de ações abrangidas

#### SOP

A quantidade máxima de Ações Convencionais que podem ser objeto de outorga de opções, considerados de forma agregada no plano de opção de compra de ações da Companhia, é equivalente a 10% das ações representativas do capital social da Companhia, com exceção das Opções Adicionais Tenda, as quais não integram referido limite, já considerado o efeito da diluição decorrente do exercício de todas as opções outorgadas.

#### Planos de Ações Restritas

Poderão ser entregues aos Beneficiários Tenda, no âmbito de cada um dos Planos de Ações Restritas, ações representativas de, no máximo, 5% (cinco por cento) das ações representativas do capital social da Companhia na data de aprovação dos respectivos Planos de Ações Restritas.

### (d) Número máximo de opções a serem outorgadas

#### SOP

Cada opção assegura ao Beneficiário Tenda o direito de adquirir uma ação ordinária da Companhia. Sendo assim, a quantidade de opções a serem outorgadas está atrelada ao limite de diluição descrito no item “c” acima.

#### Planos de Ações Restritas

Cada ação restrita outorgada assegura ao Beneficiário Tenda o direito de receber, mediante atingimento de indicadores específicos (se aplicável), uma ação ordinária da Companhia. Sendo assim, a quantidade de ações a serem outorgadas está atrelada ao limite de diluição descrito no item “c” acima.

### (e) Condições de aquisição de ações

#### SOP

A aquisição das ações dos Programas SOP, está condicionadas ao cumprimento do período de *vesting* mencionados no item “a” acima, com prazo limite de até 10 anos a contar da data de outorga.

Após cumprido o período de *vesting*, o beneficiário poderá exercer o direito de compra mediante aviso escrito a Companhia, acompanhado do pagamento do Preço de Exercício previsto no contrato individual de outorga.

Para o montante de opções exercidas, de 25% a 40% ficaram em “Lock-Up” até o período findo do vigência do programa.

#### Planos de Ações Restritas

Sem prejuízo dos demais termos e condições estabelecidos nos respectivos contratos de outorga, os direitos dos Beneficiários Tenda de efetivamente receberem as ações restritas outorgadas somente serão plenamente adquiridos se verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) os Beneficiários Tenda permanecerem continuamente vinculados como administradores ou empregados da Companhia ou de sociedade sob o seu controle, conforme o caso, durante o período de carência; e (ii) sejam atingidas, pela Companhia, determinadas métricas de desempenho pautadas no retorno total do acionista (“TSR”) da Companhia, comparado ao custo de capital próprio, *benchmark* de TSR e IBRX100 ou outro índice, conforme parâmetros a serem definidos pelo Conselho de Administração no programa e respectivos contratos de outorga.

Ao final de cada período de carência, o Conselho de Administração verificará o cumprimento das condições listadas acima e demais condições previstas no respectivo contrato de outorga e confirmará a quantidade de ações restritas a que o Beneficiário Tenda faz jus a receber (“Ações Maturadas”), sendo que a Companhia deverá transferir as referidas Ações Maturadas ao Beneficiário Tenda após as devidas retenções de tributos, inclusive mediante redução no número de ações em razão da retenção de tributos, se aplicável, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados do término do período de carência ou outro prazo acordado com o Beneficiário Tenda em questão.

Os Beneficiários Tenda que sejam membros do Conselho de Administração da Companhia não poderão negociar com as ações restritas recebidas da Companhia pelo prazo de 2 (dois) anos, a contar da data de transferência das ações restritas pela Companhia ao Beneficiário Tenda em questão (“Lock-Up”).

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### (f) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

#### SOP

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê de Pessoas, conforme o caso, quando do lançamento do Programa Tenda aplicável, e será equivalente ao valor apurado em avaliação realizada por banco ou empresa independente, uma vez que quando do lançamento dos Programas Tenda SOP, a Companhia não tinha ações negociadas em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o preço de exercício poderá ser atualizado com base na variação de um índice de preços a ser determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê de Pessoas, conforme o caso.

O Conselho de Administração ou o Comitê de Pessoas, conforme o caso poderá determinar, quando do lançamento de cada Programa Tenda, que seja deduzido do preço de exercício a ser pago pelos Beneficiários Tenda o valor dos dividendos e juros sobre o capital próprio por ação, declarados pela Companhia a partir de data da outorga até a data do efetivo exercício da Opção Convencional.

Exclusivamente na hipótese de as deduções mencionadas no parágrafo anterior serem superiores ao valor do preço de exercício a ser pago pelo Beneficiário Tenda, o crédito gerado ao Beneficiário Tenda perante a Companhia poderá ser compensado mediante a outorga de Opções Adicionais Tenda, a critério do Conselho de Administração ou Comitê, conforme o caso, na forma a ser determinada em cada Programa Tenda e sempre de acordo com as regras do plano.

O preço de exercício das Opções Adicionais Tenda, se outorgadas, será de R\$ 0,01 (um centavo), observadas as disposições deste plano. Não será aplicável ao preço de exercício das Opções Adicionais Tenda a regra disposta no segundo parágrafo deste tópico.

O preço de exercício será pago pelos Beneficiários Tenda à vista, no ato da aquisição, ou na forma determinada pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê de Pessoas para cada Programa Tenda.

#### Planos de Ações Restritas

Não aplicável. Por se tratar de plano de outorga de ações restritas, ao final do período de carência os Beneficiários Tenda recebem as ações sem custo de exercício, desde que cumpridos todos os outros requisitos estabelecidos nos respectivos Planos de Ações Restritas.

### (g) Critérios para fixação do prazo de aquisição ou exercício

#### SOP

A aquisição se dará em lotes, sendo que para os programas atualmente vigentes para os diretores estatutários:

- *Programa 2014:* lote A (a partir do 4º ano da data da outorga) poderá ser exercido a partir de 31/03/2018, e lote B (a partir do 5º ano da data da outorga) poderá ser exercido a partir de 31/03/2019.

Os lotes A e B poderão ser exercidos até 31/03/2026, após o decurso deste prazo, o beneficiário perderá, sem direito a indenização, o direito ao exercício das opções que não tiverem sido exercidas.

- *Programa 2016:* lote A (lote A (a partir do 4º ano da data da outorga) poderá ser exercido a partir de 31/03/2020, e lote B (a partir do 5º ano da data da outorga) poderá ser exercido a partir de 31/03/2021.

Os lotes A e B poderão ser exercidos até 31/03/2026, após o decurso deste prazo, o beneficiário perderá, sem direito a indenização, o direito ao exercício das opções que não tiverem sido exercidas.

#### Planos de Ações Restritas

Não há prazo de exercício das outorgas pelo Beneficiário, uma vez satisfeitas as condições previstas no Plano, após o período de carência, e desde que observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a Companhia transferirá, a título não oneroso, por meio de operação privada, para o nome dos Beneficiários, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do término do Período de carência.

Não há a necessidade de se solicitar o resgate das ações restritas, ou mesmo a necessidade de se exercer algo, já que os Planos de Ações Restritas não utilizam o conceito de opções.

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

### (h) Forma de liquidação

#### SOP

Como forma de liquidação a Companhia utilizar-se-á de (i) ações mantidas em tesouraria; (ii) emissão de novas ações, sendo que o aumento de capital correspondente, sempre no limite do capital autorizado, será homologado pelo Conselho de Administração; ou (iii) pagamento em dinheiro.

Nos Programas Tenda aprovados até a data deste Formulário de Referência, a regra geral é que o preço de exercício seja pago à vista, no ato da subscrição ou compra das ações correspondentes.

#### Planos de Ações Restritas

A Companhia utilizar-se-á de ações mantidas em tesouraria para efetivar a transferência aos beneficiários ou realizará o pagamento em dinheiro.

### (i) Restrições à transferência das ações

#### SOP

Para os Programas Tenda SOP haverá um período de *Lock-Up*, compreendendo 25% a 40% das opções exercidas. O prazo de vencimento do *Lock-Up* destes Programas Tenda SOP é de 10 anos após a data de outorga das opções.

#### Planos de Ações Restritas

Para os Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas, apenas para os membros do Conselho de Administração, haverá um período de *Lock-Up*, compreendendo 100% das ações recebidas pelo Beneficiário, com prazo de vencimento em 2 anos após a data da transferência das ações.

### (j) Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

#### SOP

O SOP poderá ser alterado ou extinto pelo Conselho de Administração.

Não obstante a competência do Conselho de Administração, nenhuma decisão pode: (i) aumentar o limite total das ações que possam ser conferidas pelo exercício de opções outorgadas; ou (ii) alterar ou prejudicar, sem o consentimento do Beneficiário Tenda, quaisquer direitos ou obrigações de qualquer acordo ou outorga existente sobre opção de compra de ações.

Na hipótese de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente ou, em sendo a sociedade remanescente, deixe de ter suas ações admitidas à negociação em bolsa de valores, o plano de opção de compra de ações da Companhia terminará e as opções dos Programas Tenda em vigor, a critério do Conselho de Administração ou do Comitê de Pessoas, conforme o caso, poderá ser transferido para a companhia sucessora ou terão seus prazos de carência antecipados, por determinado prazo, para que possam ser exercidas pelo Beneficiário Tenda. Após o referido prazo, o plano de opção de compra de ações da Companhia terminará e todas as opções não exercidas caducarão sem direito a qualquer indenização.

O Conselho de Administração ou o Comitê de Pessoas, conforme o caso poderá determinar, em cada Programa Tenda, que, caso a Companhia venha a ter suas ações negociadas em bolsa de valores e seja realizada: (i) uma OPA para cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta perante a CVM; ou (ii) qualquer OPA que possa resultar na redução das ações em circulação a percentual inferior a 25% ou que decorra de tal redução, inclusive eventuais OPAs previstas no estatuto social da Companhia, as opções outorgadas no âmbito do Programa Tenda terão seus prazos de carência antecipados e, caso aplicável, o período mínimo de indisponibilidade liberados, e poderão ser exercidas, total ou parcialmente, durante o prazo da OPA ou, se aplicável, durante o prazo adicional previsto em normal legal ou regulamentar.

#### Planos de Ações Restritas

Os Planos de Ações Restritas poderão ser alterados ou extintos pela Assembleia Geral.

Todas as ações restritas outorgadas terão seus períodos de carência antecipados e os Beneficiários terão direito a receber as referidas ações restritas, no prazo de até 60 (sessenta) dias, na hipótese de se verificar, cumulativamente



## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

em relação a cada Beneficiário: (i) (a) a realização de qualquer operação de incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão, ou outra forma de reorganização da Companhia, tenha esta sido a sociedade remanescente, e pela qual o patrimônio líquido anterior da Companhia passe a representar parcela inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da companhia resultante (ou da companhia de maior porte, no caso de cisão); (b) a aquisição de participação equivalente a 30% (trinta por cento) ou mais do capital social da Companhia por pessoas naturais ou jurídicas agindo em conjunto ou representando o mesmo interesse, inclusive se sujeitas a controle comum ou coligadas entre si, qualquer que tenha sido a aquisição de tal participação, seja em uma ou mais operações; ou (c) a dissolução da Companhia (quaisquer dos eventos listados nas alíneas "a" a "c", doravante uma "Mudança de Controle"); e (ii) o rebaixamento de posição do Beneficiário na Companhia ou o desligamento do Beneficiário por vontade da Companhia, por meio de demissão sem justa causa ou destituição do cargo de administrador sem que haja violação dos seus deveres ou atribuições legais e/ou estatutários, em até 2 (dois) anos contados de uma mudança de controle. Caso ocorra apenas um evento de Mudança de Controle, não cumulado com o disposto no item (ii) acima, o Beneficiário não terá direito a qualquer antecipação do períodos de carência e os termos e condições constantes dos Planos e Ações Restritas, dos Programas Tenda dos Planos de Ações e respectivos contratos de outorga permanecerão inalterados.

Na hipótese de dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização da Companhia, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente ou, em sendo a sociedade remanescente, deixe de ter suas ações admitidas à negociação em bolsa de valores, as ações restritas outorgadas na vigência dos Planos de Ações Restritas, a critério do Conselho de Administração, poderão ser transferidas para a companhia sucessora ou terão seus períodos de carência antecipados.

Caso se concretize (i) uma OPA para cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta perante a CVM, ou (ii) qualquer OPA que possa resultar na redução das ações em circulação a percentual inferior a 25% (vinte e cinco por cento) ou que decorra de tal redução, inclusive eventuais OPAs previstas no Estatuto Social da Companhia; todas as Ações Restritas outorgadas terão seus Períodos de Carência antecipados e os Beneficiários terão direito a receber as referidas Ações Restritas, no prazo de até 60 (sessenta) dias.

### **(k) Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

#### SOP

Nos termos do SOP, o desligamento do Beneficiário Tenda terá os seguintes efeitos sobre as opções outorgadas, conforme o motivo de sua saída:

**(i)** Término do contrato de trabalho ou do Mandato do beneficiário por justa causa: todas as opções cujos prazos de carência não tenham decorrido, serão extintas. As opções cujos prazos de carência já tenham decorrido, poderão ser exercidas no prazo de até 30 dias a contar do evento que originar o término do contrato ou mandato.

**(ii)** Término do contrato de trabalho ou do Mandato do beneficiário sem justa causa, por demissão voluntária ou Aposentadoria: todas as opções cujos prazos de carência não tenham decorrido, serão extintas. As opções cujos prazos de carência já tenham decorrido, poderão ser exercidas no prazo de até 30 dias a contar do evento que originar o término do contrato ou mandato.

**(iii)** Término do contrato de trabalho ou do Mandato do beneficiário sem justa causa por iniciativa da companhia: As opções cujos prazos de carência já tenham decorrido, poderão ser exercidas no prazo de até 30 dias a contar do evento que originar o término do contrato ou mandato. As opções cujos prazos de carência ainda não tenham decorrido, poderão ser exercidas ao final do último Prazo de carência aplicável as opções do Beneficiário, a quantidade de opções proporcional ao prazo trabalhado.

**(iv)** Falecimento ou Invalidez permanente do Beneficiário: As opções cujos prazos de carência já tenham decorrido, poderão ser exercidas no prazo de até 12 meses contados do último Prazo de carência aplicável as opções do Beneficiário. As opções cujos prazos de carência ainda não tenham decorrido, poderão ao final do prazo de carência de todas as opções.

Em todos estes casos, exceto por falecimento ou invalidez permanente, as restrições à transferência das ações que lhes sejam aplicáveis permanecerão em vigor.

#### Plano de Ações Restritas

O Conselho de Administração ou o Comitê de Pessoas, conforme o caso, determinará: (i) se o período de restrição para alienação das ações estabelecido no Programa Tenda deverá permanecer em vigor; e (ii) o tratamento a ser dado às Opções Adicionais Tenda eventualmente outorgadas ao Beneficiário Tenda, na hipótese de término do contrato de

## 8.4 Plano de remuneração baseado em ações

trabalho ou mandato do Beneficiário Tenda, sem justa causa.

Nos termos do plano de outorga de ações restritas da Companhia, o desligamento do Beneficiário Tenda terá os seguintes efeitos sobre as ações a ele outorgadas, conforme o motivo de sua saída:

- (i) por vontade própria, por meio de demissão voluntária ou renúncia ao cargo de administrador; ou (b) por vontade da Companhia, por meio de demissão por justa causa nos termos da legislação em vigor ou destituição do seu cargo de administrador por violação dos seus deveres ou atribuições legais e/ou estatutários: o Beneficiário perderá todo e qualquer direito relacionado às Ações Restritas outorgadas que não sejam consideradas Ações Maturadas, restando automaticamente extinto na data de Desligamento, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou notificação e sem direito a qualquer indenização ao Beneficiário, de modo que as Ações Restritas serão automaticamente canceladas, sendo certo que as Ações Maturadas existentes na data do Desligamento, que não tenham sido efetivamente transferidas pela Companhia ao Beneficiário, serão entregues no prazo e nos termos previstos no Plano;
- (ii) por vontade da Companhia, por meio de demissão sem justa causa ou sem que o administrador tenha violado os seus deveres ou atribuições legais e/ou estatutários; ou (b) por meio de acordo entre a Companhia e o Beneficiário, incluindo aposentadoria 13 acordada entre as partes: o Beneficiário fará jus a receber uma quantidade do Target de Ações Restritas outorgadas nos termos do respectivo Contrato de Outorga, sujeita a retenção de tributos, proporcional ao número de dias decorridos durante o Período de Carência, na proporção de  $(y) X/1095$ , onde "X" é o número de dias decorridos entre o último dia do mês de janeiro do ano da respectiva outorga e a data do Desligamento, para os Beneficiários que não sejam membros do Conselho de Administração, ou  $(z) X/730$ , onde "X" é o número de dias decorridos entre o último dia do mês de janeiro do ano da respectiva outorga e a data do Desligamento, para os Beneficiários que sejam membros do Conselho de Administração. Quaisquer frações de ações serão arredondadas para cima e o Beneficiário somente receberá as referidas Ações Restritas a que tem direito na mesma data inicialmente prevista no Contrato de Outorga e no Plano, observadas as deduções e retenções legais; e
- (iii) por motivo de falecimento ou invalidez permanente: o Beneficiário ou seu espólio ou seu(s) herdeiro(s), conforme aplicável, fará jus a receber uma quantidade do Target de Ações Restritas outorgadas nos termos do respectivo Contrato de Outorga, proporcional ao número de dias decorridos durante o Período de Carência, na proporção de  $(y) X/1095$ , onde "X" é o número de dias decorridos entre o último dia do mês de janeiro do ano da respectiva outorga e a data do Desligamento, para os Beneficiários que não sejam membros do Conselho de Administração, ou  $(z) X/730$ , onde "X" é o número de dias decorridos entre o último dia do mês de janeiro do ano da respectiva outorga e a data do Desligamento, para os Beneficiários que sejam membros do Conselho de Administração. Quaisquer frações de ações serão arredondadas para cima e a Companhia deverá entregar as Ações Restritas a que o Beneficiário (ou o espólio/herdeiro(s)) faz jus na data de formalização do seu Desligamento, observadas as deduções legais.

## 8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Considerando que, com a nova atualização do Sistema Empresas.Net, o item 8.5 passou a ser estruturado e a Companhia possui 3 Programas Tenda SOP (Programa 2014, Programa 2016 e Programa 2017, conforme detalhados no item 8.4 acima), optou-se por apresentar o referido item de forma segregada para cada Programa Tenda SOP, conforme aplicável, de modo a garantir o melhor entendimento do investidor e do mercado em geral.

Dessa forma, a Companhia informa que o disclosure completo consta na seção 8.20 deste Formulário de Referência.

## 8.6 Outorga de opções de compra de ações

**8.6 – Outorgas: em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:**

Não aplicável, uma vez que nos últimos 3 (três) exercícios sociais não houve outorga de opções de compra de ações para administradores e membros do conselho fiscal.

## 8.7 Opções em aberto

**8.7 – Opções em aberto: em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:**

**Opções em aberto ao final do último exercício social (2023) relativas a outorga do Programa de 2014**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
	Programa 2014	
<b>Nº total de membros</b>	6,33	14,08
<b>Nº de membros remunerados</b>	0,00	6,00
<b>Em relação às opções ainda não exercíveis</b>		
Quantidade	N/A	0
Data em que se tornarão exercíveis	N/A	N/A
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Preço médio ponderado de exercício	N/A	N/A
Valor justo das opções no último dia do exercício social	N/A	N/A
<b>Em relação às opções exercíveis</b>		
Quantidade	N/A	5.312.297
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	março/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Preço médio ponderado de exercício	N/A	R\$3,27
Valor justo das opções no último dia do exercício social	N/A	R\$2,57
<b>Valor justo do total das opções no último dia do exercício social</b>	N/A	R\$13.652.603

**Opções em aberto ao final do último exercício social (2023) relativas a outorga do Programa de 2016**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
	Programa 2016	
<b>Nº total de membros</b>	6,33	11,42
<b>Nº de membros remunerados</b>	0,00	1,00
<b>Em relação às opções ainda não exercíveis</b>		
Quantidade	N/A	0
Data em que se tornarão exercíveis	N/A	N/A
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Preço médio ponderado de exercício	N/A	N/A
Valor justo das opções no último dia do exercício social	N/A	N/A
<b>Em relação às opções exercíveis</b>		
Quantidade	N/A	0
Prazo máximo para exercício das opções	N/A	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A
Preço médio ponderado de exercício	N/A	N/A
Valor justo das opções no último dia do exercício social	N/A	N/A
<b>Valor justo do total das opções no último dia do exercício social</b>	N/A	N/A

## 8.8 Opções exercidas e ações entregues

**8.8 – Opções exercidas: em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais:**

### Opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações - Exercício social findo em 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	
	N/A	Programa 2014	Programa 2016
Nº total de membros	6,33	11,42	11,42
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	0,00
Número de ações (A)	N/A	181.583	0,00
Preço médio ponderado de exercício (B)	N/A	5,48	N/A
Preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas (C)	N/A	13,74	N/A
Multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas [A x (C-B)]	N/A	R\$1.499.225	N/A

### Opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações - Exercício social findo em 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	
	N/A	Programa 2014	Programa 2016
Nº total de membros	7,00	14,08	14,08
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	1,00
Número de ações (A)	N/A	102.196	234.667
Preço médio ponderado de exercício (B)	N/A	R\$5,48	R\$5,48
Preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas (C)	N/A	R\$13,17	R\$13,17
Multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas [A x (C-B)]	N/A	R\$785.887	R\$1.804.589

### Opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações - Exercício social findo em 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	
	N/A	Programa 2014	Programa 2016
Nº total de membros	7,00	16,25	16,25
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	1,00
Número de ações (A)	N/A	60.539	5.333
Preço médio ponderado de exercício (B)	N/A	R\$5,46	R\$5,46
Preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas (C)	N/A	R\$18,90	R\$18,90
Multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas [A x (C-B)]	N/A	R\$813.644	R\$71.675

## 8.9 Diluição potencial por outorga de ações

**8.9 – Entrega de ações: em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:**

**Remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários - Exercício social corrente (31/12/2023)**

	Conselho de Administração		Diretoria**			
	Programa 2023	Programa 2021	Programa 2023	Programa 2022	Programa 2022 Adicional	Programa 2021
Nº total de membros	6,33	6,33	11,42	11,42	11,42	11,42
Nº de membros remunerados	6,00	6,00	12,00	9,00	1,00	8,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	N/A	0,14	N/A	N/A	N/A	N/A

\*As informações do Conselho de Administração relacionadas no quadro acima abrangem todos os Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas que os membros do conselho de administração Beneficiários estão vinculados na data deste Formulário de Referência.

\*\*As informações da Diretoria Estatutária relacionadas no quadro acima abrangem todos os Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas que os diretores estatutários Beneficiários Tenda Beneficiários estão vinculados na data deste Formulário de Referência.

**Remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários - Exercício social findo em 31/12/2022**

	Conselho de Administração	Diretoria**				
	Programa 2021	Programa 2022	Programa 2022 Adicional	Programa 2021	Programa 2020	Programa 2019
Nº total de membros	7,00	14,08	14,08	14,08	14,08	14,08
Nº de membros remunerados	7,00	11,00	1,00	10,00	11,00	10,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

\*As informações do Conselho de Administração relacionadas no quadro acima restringem-se ao Programa 2021, considerando que no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 os membros do conselho de administração Beneficiários Tenda não estavam vinculados a outro Programa Tenda dos Planos de Ações Restritas.

\*\*As informações da Diretoria Estatutária relacionadas no quadro acima abrangem todos os Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas que os diretores estatutários Beneficiários Tenda estavam vinculados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

**Remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários - Exercício social findo em 31/12/2021**

	Conselho de Administração	Diretoria**		
	Programa 2021	Programa 2021	Programa 2020	Programa 2019
Nº total de membros	7,00	16,25	16,25	16,25
Nº de membros remunerados	7,00	13,00	14,00	12,00
Diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários	N/A	N/A	N/A	N/A

\*As informações do Conselho de Administração relacionadas no quadro acima restringem-se ao Programa 2021, considerando que no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 os membros do conselho de administração Beneficiários Tenda não estavam vinculados a outro Programa Tenda dos Planos de Ações Restritas.

\*\*As informações da Diretoria Estatutária relacionadas no quadro acima abrangem todos os Programas Tenda dos Planos de Ações Restritas que os diretores estatutários Beneficiários Tenda estavam vinculados no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

## 8.10 Outorga de ações

**8.10 - Outorga de ações:** em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

### Outorgas de ações do exercício social findo em 31/12/2023

	Programa 2023	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº total de membros	6,33	11,42
Nº de membros remunerados	6,00	12,00
Data da outorga	31/01/2023	31/01/2023
Quantidade de ações outorgadas (A)	237.769	3.950.000
Prazo máximo para entrega das ações	31/01/2025	31/01/2028
Prazo de restrição à transferência das ações	2 anos	5 anos
Valor justo das ações na data da outorga (B)	4,24	4,24
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga (A x B)	1.008.141	16.748.000

### Outorgas de ações do exercício social findo em 31/12/2022

		Diretoria Estatutária
	Programa 2022	Programa 2022 Adicional
Nº total de membros	14,08	14,08
Nº de membros remunerados	11,00	1,00
Data da outorga	31/02/2022	31/01/2022
Quantidade de ações outorgadas (A)	948.214	91.000
Prazo máximo para entrega das ações	31/01/2025	31/01/2025
Prazo de restrição à transferência das ações	3 anos	3 anos
	R\$14,80	R\$ 14,80
	14.033.567	1.346.800



8.10 Outorga de ações

Outorgas de ações do exercício social findo em 31/12/2021

ANO 2021	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	
Programa	2021CA	2021	2021 Adicional
Nº total de Membros	7,00	16,25	16,25
Nº de membros remunerados	7,00	13,00	1,00
Data de outorga	31/01/2021	31/01/2021	30/06/2021
Quantidade de ações outorgadas	147.504	341.400	168.357
Prazo máximo para entrega das ações	31/01/2023	31/01/2024	30/06/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	2 anos	3 anos	5 anos
Valor justo das ações na data da outorga	28,20	26,83	26,83
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	4.159.613	9.159.762	4.517.018

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	6,33	11,42	3,00
Nº de membros remunerados	6,00	0,00	0,00
Nº de ações	148.521	0	0
Preço médio ponderado de aquisição	29,07	0,00	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	4,76	0,00	0,00
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	3.610.545,51	0,00	0,00
Esclarecimento		N/A.	N/A.

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	7,00	14,08	
Nº de membros remunerados	7,00	14,08	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento			

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	7,00	16,25	
Nº de membros remunerados	7,00	10,00	
Nº de ações	245.074	1.203.839	
Preço médio ponderado de aquisição	18,50	22,35	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	26,88	26,88	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	-2.053.720,12	-5.453.390,67	
Esclarecimento			

## 8.12 Precificação das ações/opções

### 8.12 – Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando:

As opções de compra de ações e ações restritas outorgadas conferem aos Beneficiários Tenda o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após cumpridos os períodos de carência e permanência no quadro de empregados ou administradores da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com cada beneficiário. As ações outorgadas no plano de opção de compra de ações (2014 e 2016) expiram após o período aproximado de dez anos da data da outorga.

O valor justo das opções de compra de ações e ações restritas é estabelecido na data de outorga, sendo que esse é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa.

#### (a) Modelo de precificação

##### SOP (2014 e 2016)

O modelo utilizado pela Companhia para precificação das opções outorgadas aos Beneficiários Tenda dos planos é o Modelo Black-Scholes, conforme detalhado a seguir.

##### *Modelo Black-Scholes*

O modelo Black Scholes, método mais popular para avaliação do valor de opções de ações, utiliza como premissas: o preço na outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

##### Plano de Outorga de Ações Restritas

O modelo utilizado pela Companhia para precificação das ações restritas outorgadas aos Beneficiários Tenda é o Modelo Monte Carlo, ou ainda modelo específico indicado de acordo com o programa correspondente, conforme detalhado a seguir.

##### *Modelo Monte Carlo*

O modelo Monte Carlo, mais aderente para o plano de outorga de ações restritas por analisar cenários futuros, utiliza como premissas: o preço na outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

### **(b) Dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco**

#### *Data de cálculo*

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações, as opções e ações restritas devem ser avaliadas na data da outorga respectiva (no caso, a data de aprovação do programa correspondente).

#### *Preço médio ponderado das ações*

O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do plano de opção de compra de ações (2014 e 2016), teve como base a avaliação da Companhia realizada por banco independente no momento da outorga, conforme a regra do plano, considerando que a Companhia não possuía ações negociadas em bolsa no momento da aprovação dos Programas Tenda vigentes.

O preço de referência das ações restritas outorgadas no âmbito do plano de outorga de ações restritas, teve como base o seu valor de mercado, visto que possuía ações negociadas em bolsa no momento da aprovação do programa vigente.

#### *Preço de exercício*

##### SOP (2014 e 2016)

O preço de exercício das opções de compra outorgadas pela Companhia, a ser pago pelos respectivos Beneficiários Tenda, poderá ter seu valor reduzido pelo valor dos dividendos e juros sobre o capital próprio por ação declarados pela Companhia a partir de data da outorga até a data do efetivo exercício da opção ordinária. Se o preço do exercício, após os abatimentos, for superior ao valor do preço de mercado, o plano estabelece a possibilidade do Conselho de Administração outorgar Opções Adicionais Tenda, podendo os Beneficiários Tenda exercerem a opção de compra pelo

## 8.12 Precificação das ações/opções

valor de R\$ 0,01 (um centavo).

### Plano de Outorga de Ações Restritas

Não aplicável. Por se tratar de plano de outorga de ações restritas, ao final do período de carência, os Beneficiários Tenda recebem as ações sem custo de exercício, desde que cumpridos todos os requisitos estabelecidos no plano.

### *Prazo de vida da opção*

### SOP (2014 e 2016)

O prazo contratual para exercício das opções de cada lote é de 3 a 5 anos a contar da data em que o lote se tornou exercível, ou seja, além do prazo de carência.

### Plano de Outorga de Ações Restritas

O prazo contratual para transferência de ações restritas é de no mínimo 3 anos para as ações outorgadas aos Diretores e de 2 anos aos membros do Conselho de Administração, sempre a contar da data de outorga.

### *Dividendos esperados (taxa de distribuição de dividendos)*

Não foi considerada taxa de distribuição de dividendos na precificação das opções e ações restritas, refletindo a falta de histórico e a não previsibilidade sobre o tema no momento do cálculo.

### *Taxa de juros livre de risco*

A taxa livre de risco foi obtida junto à B3 e se referem a taxa curva DI na respectiva data de outorga.

### **(c) Método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado**

### SOP

Considera-se empiricamente que a parte das opções possam ser exercidas antecipadamente por parte dos titulares em relação ao prazo de vida da opção. Este comportamento se deve a diversos motivos, como por exemplo, a necessidade de liquidez pessoal e a impossibilidade de proteção patrimonial (hedge).

Neste sentido, de modo a incorporar essa particularidade, a Companhia adotou a premissa de que as opções serão exercidas em um prazo médio calculado entre a data de vesting e o prazo máximo de exercício das opções outorgadas.

### Plano de Outorga de Ações Restritas

Não aplicável. Por se tratar de plano de outorga de ações restritas, ao final do período de carência, os Beneficiários Tenda recebem as ações em até 60 dias, desde que cumprido todos os requisitos estabelecidos no plano.

### **(d) Forma de determinação da volatilidade esperada**

### Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações

Para o cálculo da volatilidade esperada foi utilizado o desvio padrão anualizado dos logaritmos naturais das variações diárias históricas do Índice Imobiliário da B3 (IMOB).

### Plano de Outorga de Ações Restritas

Para o cálculo da volatilidade esperada foi utilizado o desvio padrão anualizado dos logaritmos naturais das variações diárias históricas do Índice da própria ação (TEND3).

### **(e) Se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo**

### SOP (2014 e 2016)

### *Período de carência ("vesting period")*

Durante o período de carência, as opções não podem ser exercidas pelos Beneficiários Tenda. Essa condição foi incluída nos cálculos ao tratarmos as opções como do tipo europeia (que somente podem ser exercidas a partir de uma certa data), enquanto ainda não incorporadas. Após a incorporação, as opções passam a ser do tipo americana (isto

## 8.12 Precificação das ações/opções

é, exercíveis a qualquer momento até um prazo final extintivo).

### *Restrição para venda ("lock-up")*

Contratualmente, existe uma restrição para a venda de parte das ações adquiridas mediante o exercício das opções. Esta restrição, também denominada período de lock-up, tem duração de 10 anos a partir da data de outorga, e de 3 a 5 anos a partir das datas de vesting, conforme as condições específicas de cada Programa.

Essa restrição implica na diminuição do valor das ações para o Beneficiário Tenda, tendo em vista que as ações são ilíquidas no momento do exercício das opções. De forma a considerar essa característica, foi aplicado um desconto por falta de liquidez no preço das ações pelo método da "protective put".

### Plano de Outorga de Ações Restritas

#### *Métricas de Desempenho*

O plano de outorga de ações restritas considera cenários de probabilidade do atingimento das métricas de desempenho, descritas no item 8.4, para a quantidade das ações restritas outorgadas, através do método Monte Carlo, em que são avaliados com base em dados históricos.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13 – Participação em sociedades: informar a quantidade de ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos, no Brasil ou no exterior, pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidas por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão

Valor mobiliário	Sociedade emissora dos valores mobiliários	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Ações	Companhia	943.232	1.134.802*	0	2.078.034

\*O número informado engloba 652.622 ações de emissão da Companhia e 725.879 opções de compra de ações da Companhia detidas por membros da Diretoria Estatutária da Companhia.

Para evitar duplicidade, os valores mobiliários detidos por membros do Conselho de Administração que também são membros da Diretoria foram divulgados somente no quadro de valores mobiliários detidos pelos membros do Conselho de Administração.

## 8.14 Planos de previdência

**8.14 – Planos de previdências: em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações.**

Não aplicável, considerando que até a data deste Formulário de Referência não foram conferidos aos membros do Conselho de Administração e Diretores estatutários quaisquer planos de previdência.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	11,42	14,08	16,25	6,33	7,00	7	3,00	3,00	3
Nº de membros remunerados	11,42	14,08	16,25	6,33	7,00	7	3,00	3,00	3
Valor da maior remuneraçãoReal	5.034.863,00	6.349.737,00	4.378.198,00	826.388,00	1.207.296,00	971.428,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Valor da menor remuneraçãoReal	1.125.875,00	1.693.104,00	424.435,00	413.194,00	603.648,00	515.714,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Valor médio da remuneraçãoReal	1.313.052,70	1.844.258,00	1.018.053,00	475.730,84	741.312,00	624.641,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00

Observações e esclarecimentos



	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	
31/12/2022	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>3. Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	
31/12/2021	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de opção de compra de ações e de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>3. Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	
31/12/2022	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa e incentivos de longo prazo, baseados em programas de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>3. Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	
31/12/2021	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de opção de compra de ações e de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>3. Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	

	Conselho Fiscal	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2023	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	
31/12/2022	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>3. Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	
31/12/2021	<p>Os valores apresentados acima referem-se à remuneração fixa, variável de curto prazo, benefícios e incentivos de longo prazo, baseados em programas de opção de compra de ações e de ações restritas (custo contábil), considerando todos os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>1. Valor da maior remuneração: Considera a maior remuneração individual anual efetivamente recebida, considerando todos os membros, sendo que o membro com a maior remuneração permaneceu 12 meses no órgão.</p> <p>2. Valor da menor remuneração: Considera a menor remuneração individual anual efetivamente recebida, incluindo apenas os membros que permaneceram 12 meses no órgão, sendo excluídos os que permaneceram por período inferior.</p> <p>3. Valor médio da remuneração: Valor total da remuneração paga dividido pelo número informado de membros remunerados no período em questão.</p>	

## 8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

**8.16 – Mecanismos de indenização: descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor**

Não aplicável, considerando que não foram celebrados arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores da Companhia em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

Adicionalmente, a Companhia não celebrou compromisso de indenidade que prevê o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores.

## 8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

**8.17 – Remuneração de partes relacionadas: em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

Não aplicável, tendo em vista que nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente a Companhia não possui administradores ou membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores.

## 8.18 Remuneração - Outras funções

**8.18 – Remuneração de funções que não a função que ocupam: em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Não aplicável, uma vez que não houve, nos três últimos exercícios sociais e não há previsão para o exercício social corrente, de valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria estatutária ou do Conselho Fiscal por qualquer razão que não a função que ocupam.

## 8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

**8.19 – Valores reconhecidos no resultado de outras sociedades: em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

Não aplicável, tendo em vista que, nos três últimos exercícios sociais, não houve membros da Diretoria, do Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal remunerados por controladores, diretos ou indiretos, sociedades sob controle comum ou controladas da Companhia, e não há previsão de que isso ocorra no exercício social corrente.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 - Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

- **Informações complementares ao item 8.2 deste Formulário de Referência: “Valores da remuneração: em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal”:**

*Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023 – Diretoria Estatutária – Remuneração Baseada em Ações*

O total de despesas de incentivo de longo prazo baseado em ações registradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 9.385.397. No entanto, em função dos cancelamentos parciais das outorgas em virtude do não atingimento das condições de performance aplicáveis e distratos ocorridos, referentes aos programas de 2019, 2020 e 2021 dos Planos de Ações Restritas (“Outorgas Objeto de Distratos e de Cancelamentos Parciais”), de modo que, na prática, houve uma reversão das despesas contabilizadas no âmbito das Outorgas Objeto de Distratos e de Cancelamentos Parciais, no valor negativo de R\$ 12.073.127 (“Reversão de Despesas”), resultando no valor total negativo de 2.687.730 indicado no item 8.2.

- **Informações complementares aos itens 8.4 a 8.8 no que se refere a remuneração baseada em ações (SOP e seus respectivos Programas Tenda SOP)**

Para melhor compreensão dos itens 8.4 a 8.8, a Companhia apresenta abaixo, de forma resumida, o total de opções de ações outorgadas aos Beneficiários do Programa Tenda SOP (2014) e o histórico dessas opções para os diretores estatutários:

- Total de ações outorgadas no âmbito do Programa 2014 do SOP: 10.020.000 (a).
- Quantidade de opções de ações exercidas nos 3 últimos exercícios sociais, conforme soma do item 8.8 acima:
- 344.238 (b).
- Quantidade de opções de ações exercidas em 2018 a 2020: 3.949.975 (b).
- Quantidade de opções de ações canceladas devido desligamento de diretor: 413.490 (c).
- Quantidade de opções de ações em aberto dos Beneficiários da diretoria estatutária no último exercício social:
- 5.312.297 (d).
- (a) - (b +c) = (d), conforme informado no item 8.7 Programa 2014 - Diretoria Estatutária.
- **Informações complementares ao item 8.5 deste Formulário de Referência: "Remuneração baseada em ações: em relação à remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra de ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária":**

Conforme destacado no item 8.5 deste Formulário de Referência, apresentamos abaixo, de forma segregada para cada Programa Tenda SOP, conforme aplicável, as informações sobre a remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra de ações reconhecida no resultado da Companhia dos últimos 3 exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária.

- **Remuneração baseada em ações, sob forma de opções de compra de ações, prevista para o exercício social corrente (2024)**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
	N/A	Programa 2014*	N/A
Nº total de membros	6,00	13,00	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	5,090000	N/A
Preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:			
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	N/A	R\$3,27	N/A

\*As informações apresentadas no quadro acima são referentes apenas as opções de ações outorgadas e vestidas no âmbito do Programa 2014. No que se refere ao Programa 2016, conforme detalhado no item 8.4 acima, todas as opções outorgadas a Beneficiários diretores estatutários da Companhia foram exercidas em fevereiro de 2022.



## 8.20 Outras informações relevantes

- Remuneração baseada em ações, sob forma de opções de compra de ações – exercício social findo em 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
	N/A	Programa 2014*	N/A
Nº total de membros	6,33	11,42	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	2,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	5,090000	N/A
Preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:			
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	N/A	R\$3,27	N/A

\*As informações apresentadas no quadro acima são referentes apenas as opções de ações outorgadas e vestidas no âmbito do Programa 2014. No que se refere ao Programa 2016, conforme detalhado no item 8.4 acima, todas as opções outorgadas a Beneficiários diretores estatutários da Companhia foram exercidas em fevereiro de 2022.

- Remuneração baseada em ações, sob forma de opções de compra de ações – exercício social findo em 31/12/2022**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária		Conselho Fiscal
	N/A	Programa 2014	Programa 2016*	N/A
Nº total de membros	7,00	14,08	14,08	3,00
Nº de membros remunerados	0,00	6,00	1,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	5,270000	0,220000	N/A
Preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:				
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	N/A	R\$3,28	R\$3,28	N/A
(b) Das opções perdidas e expiradas durante o exercício social	N/A	R\$0,00	R\$ 0,00	N/A
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	N/A	R\$5,48	R\$ 5,48	N/A

\*As informações apresentadas no quadro acima são referentes tanto ao Programa 2014 como ao Programa 2016, considerando que no início do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 ambos os programas tinham opções em aberto para serem exercidas por Beneficiários diretores estatutários da Companhia.

### Remuneração baseada em ações, sob forma de opções de compra de ações – exercício social findo em 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária		Conselho Fiscal
	N/A	Programa 2014	Programa 2016	N/A
Nº total de membros	7,00	16,25	16,25	3,00

8.20 Outras informações relevantes

Nº de membros remunerados	0,00	6,00	1,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	5,360000	0,220000	N/A
Preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:				
(a) Das opções em aberto no início do exercício social	N/A	R\$3,28	R\$3,28	N/A
(b) Das opções perdidas e expiradas durante o exercício social	N/A	R\$0,00	R\$0,00	N/A
(c) Das opções exercidas durante o exercício social	N/A	R\$5,46	R\$5,46	N/A

**9.1/9.2 Identificação e Remuneração**

<b>Código CVM do Auditor</b>	<b>003859</b>		
<b>Razão Social</b>	<b>Tipo Auditor</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	49.928.567/0001-11	
<b>Data de contratação do serviço</b>	<b>Data de início da prestação de serviço</b>		
08/02/2018	01/01/2018		
<b>Descrição dos serviços prestados</b>			
Os auditores independentes prestaram os seguintes serviços para a Companhia: (i) revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, preparadas de acordo com o CPC 21 e IAS 34, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2022, de seis meses findo em 30 de junho de 2022 e nove meses findo em 30 de setembro de 2022; e (ii) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais (IFRS).			
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social</b>			
No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a remuneração dos auditores independentes foi de R \$677.680,00.			
<b>Justificativa da substituição</b>			
Não houve substituição do auditor independente por questões de discordância ou conflito de opiniões.			
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa</b>			
A substituição observa os parâmetros de rotatividade previstos no artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99, o qual determina a troca de auditores independentes a cada 5 (cinco) anos.			

<b>Código CVM do Auditor</b>	<b>004189</b>		
<b>Razão Social</b>	<b>Tipo Auditor</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	
KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	57.755.217/0001-29	
<b>Data de contratação do serviço</b>	<b>Data de início da prestação de serviço</b>		
09/03/2023	01/01/2023		
<b>Descrição dos serviços prestados</b>			
Os auditores independentes prestaram os seguintes serviços para a Companhia: revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, preparadas de acordo com o CPC 21 e IAS 34, referentes aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2023, de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e nove meses findo em 30 de setembro de 2023; (ii) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais (IFRS); referente períodos de três meses findos em 31 de março de 2024, durante o exercício de 2023 prestaram o serviço de consultoria de carteira de recebíveis para cessão de créditos e por fim emissão de Carta Conforto, durante o processo de Follow on que a companhia teve.			
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social</b>			
No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, a remuneração dos auditores independentes foi de R \$1.952.769,64.			
<b>Justificativa da substituição</b>			
N/A			

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa
N/A

.....

## **9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores**

### **9.3 – Independência e conflito de interesses dos auditores**

Item não aplicável, considerando que os auditores independentes não prestaram quaisquer serviços além da auditoria externa, conforme descrito nos itens 9.1 / 9.2 acima.

## 9.4 Outras informações relevantes

### 9.4 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor externo. Estes princípios são os internacionalmente aceitos que: (i) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho; (ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais na Companhia; e (iii) o auditor não deve promover os interesses da Companhia.

No último exercício social, a Companhia não contratou colaboradores ou ex- colaboradores de empresa que tenham prestado serviços de auditoria à Companhia e os Auditores Independentes que emitiram o parecer sobre as demonstrações financeiras da Companhia foram contratados exclusivamente para os trabalhos de auditoria externa.

Durante o exercício de 2023, a DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA prestou o serviço emissão de Carta Conforto dos exercícios findos em 2020, 2021 e 2022, durante o processo de FOLLOW ON da companhia, e tiveram uma remuneração de R\$ 1.665.597,66.

A KPMG Auditores Independentes Ltda, prestou o serviço emissão de Carta Conforto referentes ao período de três meses findos em 31 de março de 2023 durante o processo de FOLLOW ON da companhia, e tiveram uma remuneração de R\$ 1.343.965,00.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	133	149	0	0	0
Não-liderança	936	2.365	0	0	0
TOTAL = 3.583	1069	2514	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	7	193	12	63	0	0	7
Não-liderança	73	1.086	715	1.393	8	0	26
TOTAL = 3.583	80	1279	727	1456	8	0	33

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	20	251	11
Não-liderança	1.127	2.038	136
TOTAL = 3.583	1147	2289	147

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
Liderança			
Não Liderança			
TOTAL	0	0	0

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	45	11	208	18	0
Não-liderança	0	841	194	2.020	246	0
TOTAL = 3.583	0	886	205	2228	264	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	219	667	0	0	0
Centro-Oeste	44	161	0	0	0
Sudeste	720	1.508	0	0	0
Sul	86	178	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 3.583	1069	2514	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indigena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	36	147	289	412	2	0	0
Centro-Oeste	2	69	31	101	0	0	2
Sudeste	40	898	366	887	6	0	31
Sul	2	165	41	56	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 3.583	80	1279	727	1456	8	0	33

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	228	626	32
Centro-Oeste	80	121	4
Sudeste	730	1.394	104
Sul	109	148	7
Exterior	0	0	0
TOTAL = 3.583	1147	2289	147



10.1 Descrição dos recursos humanos

(b) Número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

	31/12/2023						
	Norte	Nordeste	Centro Oeste	Sudeste	Sul	Exterior	Total
Liderança	0	0	0	0	0	0	0
Não Liderança	0	518	101	854	184	0	1.657
Total	0	518	101	854	184	0	1.657

(c) Índice de rotatividade

31/12/2023
24,1%

O índice de rotatividade é calculado considerando a quantidade de desligamentos por iniciativa da empresa (com ou sem justa causa) ou do colaborador. O cálculo considera o acumulado em 2023 do número total de desligamentos dividido pela quantidade de colaboradores ativos.

## 10.2 Alterações relevantes

**10.2 – Alterações relevantes: comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima**

Não aplicável, tendo em vista que não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 deste Formulário de Referência.

## 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

### 10.3 – Remuneração: descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

#### (a) Política de salários e remuneração variável

Para os funcionários (exceto administradores - diretores e membros do Conselho de Administração), a Companhia, a fim de assegurar o equilíbrio externo (competitividade com o mercado), realiza anualmente pesquisas com o mercado, conduzidas por consultorias especializadas, com o objetivo de aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de ajuste em algum dos componentes. As pesquisas englobam empresas líderes de mercado, de porte equivalente, de diferentes setores de atuação e com nível equivalente de governança corporativa.

A remuneração dos funcionários é composta de remuneração fixa, incentivo de curto prazo e benefícios.

A Companhia adota a estratégia de posicionar os salários de acordo com a mediana de mercado, com reajustes salariais anuais, de acordo com a legislação trabalhista e data-base dos respectivos reajustes coletivos das categorias dos empregados de cada região. A Companhia também possui um programa de reconhecimento de performance, na qual anualmente concede aumentos salariais de acordo com o desempenho e nível de engajamento dos empregados.

Para o incentivo de curto prazo, são definidas metas anuais atreladas a estratégia do negócio. Essas metas são aferidas por padrões claramente definidos, que ajudam a estimular sua superação, quer individualmente ou pelas equipes.

A Companhia também possui programas de incentivo de longo prazo, na modalidade ações restritas (*performance share*) aplicáveis aos funcionários de nível gerencial, cujo objetivo é gerar valor sustentável no longo prazo e retenção de talentos-chaves para o negócio.

#### (b) Política de benefícios

Com relação aos benefícios, a Companhia oferece:

- **Seguro de vida.** Para todos os empregados, com valores diferenciados de cobertura, variando de acordo com o nível hierárquico.
- **Assistência médica.** Para todos os empregados, concedendo diferentes padrões de cobertura, variando de acordo com o nível hierárquico.
- **Assistência odontológica.** Para todos os empregados (plano opcional), concedendo diferentes padrões de cobertura, a critério de escolha do empregado.
- **Vale-refeição | Vale alimentação.** Para todos os empregados, descontando um valor de contribuição de acordo com a convenção coletiva de trabalho.
- **Auxílio-creche.** A Companhia concede este benefício para todas as mulheres com filhos de até dois anos de idade.

### 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

- **Vale-transporte.** Para todos os empregados. Aplicável somente para utilização de transporte público com trajeto residência e trabalho e vice-versa.
- **Estacionamento.** Para os níveis hierárquicos de coordenação e acima, subsidiando o valor do estacionamento, em sua totalidade.
- **Licença não remunerada (30 dias).** Para todas as mães no retorno da licença maternidade/férias pós licença.
- **Licença paternidade.** 15 dias corridos de descanso contado a partir da data de nascimento do filho.
- **Empréstimo consignado.** Para todos os empregados. Taxas exclusivas.

**(c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando:**

As características dos planos SOP e Ações Restritas para não administradores da Companhia são as mesmas dos administradores, conforme previstas nos planos e programas descritos no item 8.4 deste Formulário de Referência.

**(i) Grupo de beneficiários**

Os beneficiários não administradores do Plano SOP e Ações Restritas são funcionários que ocupem posições gerenciais e estratégicas.

**(ii) Condições para exercício**

As condições para exercício dos beneficiários não administradores da Companhia do Plano SOP e Ações Restritas são as mesmas dos administradores, conforme previstas nos planos e programas descritos no item 8.4 deste Formulário de Referência.

**(iii) Preços de exercício**

As condições de preços de exercício dos beneficiários não administradores da Companhia do Plano SOP e Ações Restritas são as mesmas dos administradores, conforme previstas nos planos e programas descritos no item 8.4 deste Formulário de Referência.

**(iv) Prazos de exercício**

Para os SOP, as opções são divididas em quatro lotes anuais, cada um deles exercíveis respectivamente a partir de 3 a 6 anos e por um prazo extintivo aproximado de 10 anos da data de sua outorga. Após o prazo extintivo o Beneficiário perderá, sem direito a indenização, o direito ao exercício das opções que não tiverem sido exercidas.

Os planos de Ações Restritas, não há prazo de exercício das outorgas pelo Beneficiário, uma vez satisfeitas as condições previstas no Plano, após o Período de Carência de 3 anos, e desde que

### 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, a Companhia transferirá, a título não oneroso, por meio de operação privada, para o nome dos Beneficiários, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do término do Período de carência. Não há a necessidade de se solicitar o resgate das ações restritas, ou mesmo a necessidade de se exercer algo, já que o Plano de Ações Restritas não utiliza o conceito de opções.

#### (v) Quantidade de ações comprometidas pelo plano

Em 31 de dezembro de 2023, as opções/ações comprometidas por outorgas realizadas a beneficiários **não administradores** da companhia, resumiam-se a:

##### SOP

- *Programa 2014:*
  - Outorga: 822.000
  - Canceladas: 117.217
  - Opções exercidas: 642.090
  - Opções a exercer: 62.693
- *Programa 2016:*
  - Outorga: 180.000
  - Canceladas: 104.398
  - Opções exercidas: 21.810
  - Opções a exercer: 53.792
- *Programa 2017:*
  - Outorga: 186.000
  - Opções exercidas: 152.400
  - Opções a exercer: 33.600

##### Plano Ações Restritas

- *Programa 2021:*
  - Outorga: 228.778
  - Data da outorga: 31/01/2021.
  - Carência: 3 anos.

### 10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

- *Programa 2022:*
  - Outorga: 425.070
  - Data da outorga: 31/01/2022.
  - Carência: 3 anos.
- *Programa 2023:*
  - Outorga: 1.231.174
  - Data da outorga: 31/01/2023.
  - Carência: 3 anos.
  - Entrega das ações: uma vez cumprido o período de carência, é necessário que termos e condições específicas, bem como eventuais métricas de desempenho sejam atendidas, conforme aplicável, para aquisição de direitos relacionados às ações restritas.

**(d) Razão entre (i) a maior remuneração individual (considerando a composição da remuneração com todos os itens descritos no campo 8.2.d) reconhecida no resultado do emissor no último exercício social, incluindo a remuneração de administrador estatutário, se for o caso; e (ii) a mediana da remuneração individual dos empregados do emissor no Brasil, desconsiderando-se a maior remuneração individual, conforme reconhecida em seu resultado no último exercício social**

O resultado da maior remuneração individual na Tenda é 91 vezes maior do que a mediana (considerando a remuneração anual de todos os empregados no último exercício social).

Para a maior remuneração individual do período consideramos todos os componentes previstos no campo 8.2 – ano 2023: pró-labore, benefícios diretos e indiretos, PLR e remuneração baseada em ações (base anual).

Para o cálculo da mediana da remuneração individual dos empregados, consideramos as seguintes premissas: todos os empregados e estatutários (Conselheiros e Diretores), exceto terceiros, estagiários, aprendizes e o estatutário com maior remuneração. Para a composição da remuneração foram considerados todos os componentes previstos no campo 8.2 – ano 2023: salário base, benefícios, comissões, prêmio produtividade, PLR e remuneração baseada em ações (base anual).

Para colaboradores de regime CLT foi considerado no cálculo férias e 13º salário.

Ainda sobre o cálculo da mediana da remuneração individual dos empregados, não efetivamos a exclusão de empregados que não tenham recebido remuneração de 12 (doze) meses.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
5.034.863,00	55.328,00	91,00
Esclarecimento		

## 10.4 Relações entre emissor e sindicatos

### 10.4 – Sindicatos: descrever as relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

Os empregados da Companhia e seus profissionais terceirizados em São Paulo são representados pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção Civil de São Paulo SINTRACON. Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo SINDUSCON-SP negocia anualmente com o SINTRACON Convenções Coletivas de Trabalho aplicáveis aos empregados da Companhia.

- Em maio de 2023 foi celebrada convenção coletiva de trabalho, vigente de 01/05/2023 a 30/04/2024, prevendo um aumento salarial em 01/05/2023 de 4,60% até a parcela de R\$ 7.058,62;
- Em maio de 2022 foi celebrada convenção coletiva de trabalho, vigente de 01/05/2022 a 30/04/2023, prevendo um aumento salarial em 01/05/2022 de 12,47% até a parcela de R\$ 6.748,02;
- Em maio de 2021 foi celebrada convenção coletiva de trabalho, vigente de 01/05/2021 a 30/04/2022, prevendo um aumento salarial em 01/05/2021 de 7,59% até a parcela de R\$ 6.000,00 para todos os colaboradores elegíveis;
- Os empregados da Companhia e seus profissionais terceirizados no Rio de Janeiro são representados pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Ladrilhos Hidráulicos e Produtos de Cimento e de Mármore e Granitos, e da Construção e de Estradas, Pavimentação e Obras de Terraplanagem em Geral e Manutenção e Montagem Industrial do Município do Rio de Janeiro SINTRACONST-RIO. Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro SINDUSCON-RIO negocia anualmente com a SINTRACONST-RIO convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos empregados da Companhia.
- Em março de 2023 foi celebrada convenção coletiva de Trabalho vigente de 01/03/2023 a 28/02/2024, prevendo aumento salarial de 5,50% até a parcela de R\$ 6.083,00, acima deste valor foi concedido uma parcela fixa de R\$ 334,56, para colaboradores elegíveis;
- Em março de 2022 foi celebrada convenção coletiva de Trabalho vigente de 01/03/2022 a 28/02/2023, prevendo aumento salarial de 6,00% até a parcela de R\$ 6.000,00, acima deste valor foi concedido uma parcela fixa de R\$ 360,00, para colaboradores elegíveis;
- Em março de 2021 foi celebrada convenção coletiva de Trabalho vigente de 01/03/2021 a 28/02/2022, prevendo aumento salarial de 3,50% até a parcela de R\$ 5.000,00, acima deste valor foi concedido uma parcela fixa de R\$ 175,00, para colaboradores elegíveis;

O mesmo ocorre em todas as outras regiões, visto que hoje a Companhia atua em grande parte do Brasil, cada uma dessas regiões tem a sua respectiva data-base e assim negociam Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil e Sindicato das Empresas na Construção Civil.

Adicional as convenções coletivas respectivas de cada regional, firmadas entre o Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil e Sindicato das Empresas na Construção Civil, de acordo com a



## 10.4 Relações entre emissor e sindicatos

necessidade da empresa, firmamos alguns acordos coletivos sobre determinados temas específicos, como por exemplo, PLR, Banco de Horas, Trabalho aos sábados, entre outros.

Nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não registrou nenhuma paralisação ou greve nos seus estabelecimentos.

## 10.5 Outras informações relevantes

### 10.5 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 10.

## 11.1 Regras, políticas e práticas

**11.1 – Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua 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 possui uma Política de Transações Com Partes Relacionadas ("Política de Transações com Partes Relacionadas"), aprovada pelo Conselho da Administração, em reunião realizada em 13 de agosto de 2018. A referida política está disponível no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e na página de relações com investidores da Companhia (<https://ri.tenda.com/>).

O objetivo da Política de Transações com Partes Relacionadas é garantir que transações com partes relacionadas, quando existentes, sejam revestidas da mais ampla lisura, conduzidas em condições comutativas e levando em consideração os interesses da Companhia de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e transparência.

Nesse sentido, seguem abaixo principais procedimentos estabelecidos pelo documento para celebração de transações com partes relacionadas.

A Diretoria Financeira deverá classificar as transações com partes relacionadas em razão: (i) do montante envolvido; e (ii) de ser ou não operação no curso normal dos negócios, para determinar as instâncias competentes (Comitê de Ética ou Conselho de Administração) para sua análise e aprovação.

- transações com partes relacionadas de valores até R\$10.000.000,00, deverão ser previamente aprovadas pelo Comitê de Ética; e
- transações com partes relacionadas de valores superiores a R\$10.000.000,00 deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

A Diretoria Financeira, o Comitê de Ética e o Conselho de Administração, conforme o caso, terão acesso a todos os documentos relacionados às respectivas transações com partes relacionadas, bem como quaisquer pareceres ou opiniões técnicas sobre o tema. Ainda, conforme o caso, poderão definir o conteúdo e o formato das informações consideradas necessárias para sua deliberação a respeito de uma transação com Parte Relacionada, as quais serão distribuídas juntamente com a convocação da reunião em que a transação será submetida a análise.

Na análise de transações com partes relacionadas, a Diretoria Financeira, o Comitê de Ética e o Conselho de Administração, conforme o caso, deverão verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas em observância às condições de mercado. Em sua análise, poderão ainda considerar: (i) se há motivos claros para que seja realizada a transação com a parte relacionada; (ii) se a transação é realizada em termos ao menos igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes; (iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver; (iv) se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado; (v) a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e (vi) a observância aos princípios e regras da Política de Transações com Partes Relacionadas e do Código de Ética

## 11.1 Regras, políticas e práticas

A transação com parte relacionada somente poderá ser aprovada caso conclua ser equitativa, comutativa e realizada no melhor interesse da Companhia sendo facultado, a seu critério, condicionar a aprovação da transação com parte relacionada às alterações que julgar necessárias.

É vedada a participação de administradores e funcionários em negócios de natureza particular ou pessoal que interfiram ou conflitem com os interesses da Companhia ou que resultem da utilização de informações confidenciais em razão do exercício do cargo ou função que ocupem na Companhia.

Adicionalmente as regras estabelecidas pela Política de Transações com Partes Relacionadas, a Companhia destaca que faz parte do seu modelo de negócios operar diretamente com Sociedades de Propósito Específico (SPEs) para o desenvolvimento de suas atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, sempre observando os preços e condições usuais de mercado.

A Companhia participa ainda do desenvolvimento de alguns empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de sociedades. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observância do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia, quando líder do empreendimento, geralmente recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

Dentre os negócios atuais da Companhia com seus parceiros, celebrados através de SPEs, destacam-se a celebração de contratos de construção de empreendimentos imobiliários e contratos de gestão imobiliária e financeira, estes últimos visando à regulação dos aspectos financeiros e administrativos relativos à parceria e ao empreendimento. As SPEs da Companhia funcionam como empresas independentes. A escolha da empresa que prestará os serviços anteriormente descritos leva em consideração o critério do melhor preço, conhecimento da região ou do empreendimento, entre outros, de modo que as SPEs poderão optar pela contratação de serviços de terceiros, em detrimento dos serviços prestados pela Companhia, caso estes apresentem melhores condições do que aquelas apresentadas pela Companhia.

As operações financeiras das subsidiárias integrais ou SPEs da Companhia são avalizadas ou afiançadas na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, à exceção de determinados casos específicos em que a Companhia concede garantia também em favor de seus parceiros. Em todas essas relações em que a Companhia é garantidora, não há incidência de juros ou qualquer outro tipo de remuneração à Companhia em razão da natureza da operação.

Assim, pode-se afirmar que a Companhia e suas subsidiárias realizam operações financeiras e comerciais entre si. A Companhia acredita que todos os contratos firmados com partes relacionadas observam condições equânimes de mercado (*arms' length basis*).

## 11.2 Transações com partes relacionadas

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía transações com partes relacionadas aplicáveis a este item nos termos da Resolução CVM 80.

**11.2 Itens 'n.' e 'o.'****Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía transações com partes relacionadas aplicáveis a este item nos termos da Resolução CVM 80.

## **11.3 Outras informações relevantes**

### **11.3 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não há outras informações relevantes com relação a este item 11.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
14/11/2016			0,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
80.000.000		0	80.000.000

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
27/11/2023		N/A	910.728.801,38
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
123.094.246		0	123.094.246

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
27/11/2023		N/A	910.728.801,38
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
123.094.246		0	123.094.246

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
27/11/2023		N/A	910.728.801,38
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
123.094.246		0	123.094.246



## 12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

**12.2 – Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiados no tocante a:**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia possui sede no Brasil e seus valores mobiliários encontram-se custodiados no país.

### 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
<b>Identificação do valor mobiliário</b>	9ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Distribuição Pública
<b>Data de emissão</b>	15/09/2021
<b>Data de vencimento</b>	15/09/2026
<b>Quantidade</b>	150.000
<b>Valor nominal global R\$</b>	1.000,00
<b>Saldo Devedor em Aberto</b>	157.267.000,00
<b>Restrição a circulação</b>	Sim
<b>Descrição da restrição</b>	As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo); e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional (conforme definido abaixo), conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de Debêntures objeto de garantia firme de colocação pelos Coordenadores (conforme definidos abaixo), observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, em todos os casos, observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que as negociações deverão respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	<p>Resgate Antecipado Facultativo:</p> <p>A Companhia poderá realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, pela Emissora, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir de 6 de setembro de 2022, mediante pagamento do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das debêntures, conforme o caso, acrescido da remuneração das debêntures, calculada pro rata temporis, desde a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, até a data de resgate antecipado facultativo das debêntures sendo certo que não serão devidos quaisquer valores, pela emissora, a título de prêmio em decorrência do resgate antecipado facultativo das debêntures.</p> <p>Oferta de Resgate:</p> <p>A Companhia poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, em relação a todas as Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário.</p> <p>O Valor de resgate será calculado com base no Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que não serão devidos quaisquer valores, pela Emissora, a título de prêmio.</p>
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	As deliberações que envolvam os seguintes temas, deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação: (i) alteração das datas de pagamento de principal e remuneração das Debêntures; (ii) alteração da Remuneração das Debêntures; (iii) alteração do prazo de vigência das debêntures; (iv) da espécie das Debêntures; (v) da criação de eventos de repactuação; (vi) disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (vii) das disposições relativas a amortizações extraordinárias facultativas; (viii) da redação de qualquer evento de inadimplemento.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes

Juros: Taxa DI + 1,85 a.a. desde a primeira data de integralização até 15/9/2022; e CDI + 3,60 a.a. a partir de 15/9/2022 até o vencimento.

Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Serão devidas pela Emissora, ao Agente Fiduciário a título de honorários, parcelas anuais de R\$12.000,00.

Garantia Real:

(i) Cessão fiduciária da (a) integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia (b) de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia contra o Banco Depositário; e (c) a conta vinculada da Companhia.

(ii) Alienação fiduciária de (a) quotas de emissão de sociedades de titularidade da Tenda Negócios Imobiliários S.A., controlada da Companhia.

Eventuais restrições impostas ao emissor

Representam restrições impostas: (a) distribuição de dividendos e pagamento de juros sobre capital próprio caso a Companhia esteja em mora com as obrigações previstas na escritura de emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios; e (b) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Companhia.

Principais hipóteses de vencimento antecipado

Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures, além das demais constantes na Escritura de Emissão: (a) redução de capital da Companhia, exceto se por absorção dos prejuízos acumulados ou se menor que 10% do patrimônio líquido da Companhia apurado no último ITR; (b) resgate ou amortização de ações caso a Companhia esteja em mora com as obrigações previstas na escritura de emissão; (c) alteração do objeto social sem o consentimento dos debenturistas; (d) caso a Companhia realize qualquer ato que gere prioridade de recebimento de outras dívidas no âmbito de títulos e valores mobiliários em detrimento das obrigações previstas na escritura de emissão; (e) não observância do índice financeiro disposto na escritura de emissão; e (f) decretação de vencimento antecipado de quaisquer dívidas financeiras da Companhia cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 50 mil.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	7ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Distribuição Pública
Data de emissão	25/02/2021
Data de vencimento	25/02/2026
Quantidade	200.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	211.883.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários: (i) entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo); e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional (conforme definido abaixo), conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de Debêntures objeto de garantia firme de colocação pelos Coordenadores (conforme definidos abaixo), observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, em todos os casos, observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que as negociações deverão respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Hipótese e cálculo do valor de resgate

#### Resgate Antecipado Facultativo:

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 25 de fevereiro de 2024 (inclusive), e com aviso prévio aos Debenturistas o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio equivalente a 0,50% ao ano, pro rata temporis, base 252 Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = \text{VR} * ((1 + \text{Taxa1})^{(\text{du\_vcto}/252)} - 1)$$

onde:

Prêmio = valor do prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total;

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração;

Taxa1 = 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e

du\_vcto = quantidade de Dias Úteis entre a data de pagamento do Resgate Antecipado Facultativo e Data de Vencimento das Debêntures.

#### Oferta de Resgate:

A Companhia poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, em relação a todas as Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário.

O Valor de resgate será calculado com base no Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que não serão devidos quaisquer valores, pela Emissora, a título de prêmio.

### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

As deliberações que envolvam os seguintes temas, deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação: (i) alteração das datas de pagamento de principal e remuneração das Debêntures; (ii) alteração da Remuneração das Debêntures; (iii) alteração do prazo de vigência das debêntures; (iv) da espécie das Debêntures; (v) da criação de eventos de repactuação; (vi) disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (vii) das disposições relativas a amortizações extraordinárias facultativas; (viii) da redação de qualquer evento de inadimplemento.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes

Juros: Taxa DI + 2,25 a.a. desde a primeira data de integralização até 25/08/2022; e Taxa DI + 4,0 a.a. a partir de 25/08/2022 até o vencimento.

Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Serão devidas pela Emissora, ao Agente Fiduciário a título de honorários, parcelas anuais de R\$14.000,00.

Garantia Real:

(i) Cessão fiduciária da (a) integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia (b) de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia contra o Banco Depositário; e (c) a conta vinculada da Companhia.

(ii) Alienação fiduciária de (a) quotas de emissão de sociedades de titularidade da Tenda Negócios Imobiliários S.A., controlada da Companhia.

Eventuais restrições impostas ao emissor

Representam restrições impostas: (a) distribuição de dividendos e pagamento de juros sobre capital próprio caso a Companhia esteja em mora com as obrigações previstas na escritura de emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios; e (b) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Companhia.

Principais hipóteses de vencimento antecipado

Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures, além das demais constantes na Escritura de Emissão: (a) redução de capital da Companhia, exceto se por absorção dos prejuízos acumulados ou se menor que 10% do patrimônio líquido da Companhia apurado no último ITR; (b) resgate ou amortização de ações caso a Companhia esteja em mora com as obrigações previstas na escritura de emissão; (c) alteração do objeto social sem o consentimento dos debenturistas; (d) caso a Companhia realize qualquer ato que gere prioridade de recebimento de outras dívidas no âmbito de títulos e valores mobiliários em detrimento das obrigações previstas na escritura de emissão; (e) não observância do índice financeiro disposto na escritura de emissão; e (f) decretação de vencimento antecipado de quaisquer dívidas financeiras da Companhia cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 50 mil.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	8ª emissão de Deb. Privada, vinculada ao CRI da 378ª série, 1ª emissão da True Securitizadora S.A.
Data de emissão	13/04/2021
Data de vencimento	12/04/2028
Quantidade	200.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	229.719.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Não aplicável, debêntures de emissão privada.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Hipótese e cálculo do valor de resgate

#### Resgate Antecipado Facultativo Total

Exclusivamente na hipótese de a Companhia ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos, nos termos da escritura de emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures. Neste caso, o valor a ser pago pela Companhia a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade. Uma vez realizado o Resgate Antecipado Facultativo decorrente de Evento de Alteração Tributária, a Debenturista deverá realizar uma o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo decorrente de Evento de Alteração Tributária, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

#### Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, da totalidade (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial) das Debentures, com o consequente cancelamento de tais Debentures, que será endereçada diretamente a Debenturista, na qualidade de única titular das Debentures, enquanto as Debentures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão a oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI.

O valor a ser pago pela Companhia a título de resgate antecipado das Debêntures será o preço de resgate das debêntures, acrescido, se for o caso, do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Companhia, que não poderá ser negativo.

### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Não existem condições específicas para alteração dos direitos assegurados pela 8ª emissão de Debêntures. Entretanto, na medida em que a presente emissão integra a operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários, conforme descrito abaixo, no que tange a atuação da empresa securitizadora, somente após a orientação da Assembleia Geral de Titulares do CRI, a securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá manifestar conforme lhe for orientado.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes

Juros: 5,3621% a.a.

Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A Serão devidas pela Emissora, ao Agente Fiduciário a título de honorários, parcelas anuais de R\$ 15.000,00.

Garantia Real:

(i) Cessão fiduciária da (a) integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia (b) de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia contra o Banco Depositário; e (c) a conta vinculada da Companhia.

(ii) Alienação fiduciária de (a) quotas de emissão de sociedades de titularidade da Tenda Negócios Imobiliários S.A., controlada da Companhia.

Eventuais restrições impostas ao emissor

Representam restrições impostas: (a) distribuição de dividendos e pagamento de juros sobre capital próprio caso a Companhia esteja em mora com as obrigações previstas na escritura de emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios; e (b) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Companhia.

Principais hipóteses de vencimento antecipado

Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures, além das demais constantes na escritura de emissão: (a) redução de capital da Companhia, exceto se por absorção dos prejuízos acumulados ou se menor que 10% do patrimônio líquido da Companhia apurado no último ITR; (b) resgate ou amortização de ações caso a Companhia esteja em mora com as obrigações previstas na escritura de emissão; (c) alteração do objeto social, nos termos descritos na escritura de emissão, sem o consentimento dos debenturistas; (d) caso a Companhia realize qualquer ato que gere prioridade de recebimento de outras dívidas no âmbito de títulos e valores mobiliários em detrimento das obrigações previstas na escritura de emissão; (e) não observância do índice financeiro disposto na escritura de emissão; e (f) decretação de vencimento antecipado de quaisquer dívidas financeiras da Companhia cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 50 mil.

Outras considerações relevantes

A presente emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 378ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., maiores informações sobre referida operação podem ser consultadas no item 12.9 deste Formulário de Referência.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	10ª Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, para Distribuição Pública
Data de emissão	17/10/2023
Data de vencimento	18/10/2027
Quantidade	150.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	150.000.000,00
Restrição a circulação	Sim

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Descrição da restrição</b>	As Debêntures (i) poderão ser livremente negociadas entre Investidores Profissionais; (ii) somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea “a”, da Resolução CVM 160; e (iii) somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea “b”, da Resolução CVM 160. Tais restrições deixam de ser aplicáveis caso a Emissora realize oferta subsequente das Debêntures destinada ao público investidor em geral e sujeita ao rito de registro ordinário, nos termos do §4º do artigo 86 da Resolução CVM 160.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	<p>Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, destinado a todos os debenturistas, sem distinção. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante pagamento, pela própria Companhia, (i) do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, acrescido (ii) da remuneração incidente sobre o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, calculada pro rata temporis, a partir da data de início da rentabilidade ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, (iii) de eventuais encargos moratórios, caso aplicáveis, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e não pagos até a data do efetiva Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido (iv) de prêmio, incidente sobre os montantes indicados nas alíneas (i) a (iii) acima, pro rata temporis, base 252 dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).</p> <p>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, da totalidade (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares.</p> <p>O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures corresponderá ao valor nominal unitário ou ao saldo do valor nominal unitário das Debêntures objeto do resgate, conforme o caso, acrescido (a) da remuneração, calculada pro rata temporis, desde a data de início da rentabilidade ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Companhia, que não poderá ser negativo;</p> <p><b>Aquisição Facultativa</b></p> <p>A Companhia poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, a partir da data de emissão, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor e observado o disposto no artigo 55, §3º, da Lei das Sociedades por Ações, desde que observe o previsto na Resolução da CVM nº 77, de 29 de março de 2022 e na regulamentação aplicável da CVM, adquirir Debêntures no mercado secundário: (i) por valor igual ou inferior ao valor nominal unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou (ii) por valor superior ao valor nominal unitário.</p>



## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### **Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários**

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, virem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos Debenturistas, deverão ser, obrigatoriamente, comunicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas”, a ser enviado a cada Debenturista ou divulgado no site da CVM. As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade mais uma das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas (inclusive aquelas relativas à renúncia ou ao perdão temporário a um evento de Inadimplemento) dependerão de aprovação de titulares de Debêntures que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocação, com exceção de (i) outros quóruns expressamente previstos na Escritura; e (ii) as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, e propostas exclusivamente pela Companhia (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da remuneração, exceto pelo disposto na cláusula da “Remuneração das Debêntures”; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações extraordinárias facultativas; (g) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; ou (k) da redação de qualquer evento de inadimplemento.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes

Juros: remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos Dias – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo” expressas na forma percentual a.a., base 252 dias úteis, acrescida de um spread correspondente a 2,75% a.a., base 252 dias úteis, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data de início de rentabilidade (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive).

Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Serão devidas pela Emissora, ao Agente Fiduciário a título de honorários, parcela semestral no valor de R\$ 7.000,00, perfazendo um total anual de R\$ 14.000,00, sendo o pagamento devido até o 5º dia útil após a data de assinatura da Escritura de Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento pro rata de tais parcelas.

Garantia Real:

(i) Cessão fiduciária da (a) integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia e/ou da fiadora; (b) de todos os direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia e pela fiadora contra o banco depositário; e (c) as conta vinculadas da Companhia.

Garantia Fidejussória Adicional: fiança.

Principais hipóteses de vencimento antecipado

Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das debêntures, além das demais constantes na Escritura de Emissão: (a) decretação de vencimento antecipado de quaisquer dívidas financeiras da Companhia e/ou da Fiadora cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a (1) R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Companhia ou (2) R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) atualizados anualmente, a partir da data de início da rentabilidade; (b) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia e/ou fiadora por outra sociedade que provoque a alteração do controle societário final da Companhia.

Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das debêntures, além das demais constantes na Escritura de Emissão: (a) resgate, recompra, bonificação ou amortização de ações, distribuição pela Companhia de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso (i) a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão; ou (ii) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer evento de inadimplemento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (b) descumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, decisão arbitral e/ou administrativa, em valor unitário ou agregado igual ou superior a (i) R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Companhia ou (ii) R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) para a Fiadora, atualizados anualmente, a partir da data de início da rentabilidade; (c) considerando o controle difuso da Companhia, caso qualquer acionista passe a deter o controle societário sem o consentimento prévio dos Debenturistas reunidos em assembleia geral; e (d) não manutenção, pela Companhia da Dívida Líquida Corporativa / Patrimônio Líquido inferior ou igual a: (i) 80% até 30 de setembro de 2023 (inclusive); (ii) 75% de 1 de outubro de 2023 (inclusive) até 31 de dezembro de 2023 (inclusive); (iii) 50% de 1 de janeiro de 2024 (inclusive) até 30 de junho de 2024 (inclusive); (iv) 30% de 1 de julho de 2023 (inclusive) até 31 de dezembro de 2024 (inclusive); e (v) 15% de 1 de janeiro de 2025 (inclusive) até a data de vencimento.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	11ª Emissão de Debêntures Pública, vinculada ao CRI de classe única
Data de emissão	07/11/2024
Data de vencimento	20/11/2028
Quantidade	165.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	165.000.000,00

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

<b>Restrição a circulação</b>	Sim
<b>Descrição da restrição</b>	A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Possibilidade resgate</b>	Sim
<b>Hipótese e cálculo do valor de resgate</b>	<p>(i) A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário”). O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI.</p> <p>(iii) A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures a partir de 07 de novembro de 2026 (inclusive) (“Amortização Extraordinária”). O valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pela Duration remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Cláusula 9.3.2 abaixo (“Prêmio de Amortização”), se realizado entre o 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) e o 42º (quadragésimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures após o referido pagamento. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade das Debêntures. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido: (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).</p>

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Válido de se a qualquer momento durante a vigência da Escritura de Emissão de Debêntures, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” da Escritura de Emissão de Debêntures. Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse. Na medida em que a presente Emissão integra a operação estruturada de emissão dos CRI, após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial (“Assembleia Especial de Investidores”), a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado.

A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI. As deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação. Incluem-se nas deliberações regidas por este quórum geral as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário (waiver) que não sejam consideradas um Evento de Vencimento Antecipado, cujo quórum específico está previsto na Cláusula 10.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Quórum especial: Nas hipóteses de alteração: (a) de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) da forma de remuneração das Debêntures; (c) da atualização monetária das Debêntures; (d) das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; (e) de qualquer quórum previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 75% da totalidade das Debêntures em Circulação.

Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

## 12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

### Outras características relevantes

Juros remuneratórios: A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.

Garantias:

(i) Garantia Real: a Emissora e a Fiadora, de forma irrevogável e irretratável, cedem e transferem fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta à Debenturista, e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, dos seguintes direitos e créditos: (i) a integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora e da Fiadora, decorrentes dos valores devidos à Emissora e à Fiadora por determinados adquirentes de unidades imobiliárias autônomas; (ii) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Emissora e pela Fiadora contra o Banco Depositário, como resultados dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos nas Contas Vinculadas; (iii) as Contas Vinculadas, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas, receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Emissora ou à Fiadora com relação aos Direitos dos Contratos Cedidos, Rendimentos dos Investimentos Permitidos e as Contas Vinculadas.

(ii) Índice de Cobertura Total, Índice de Cobertura NPL, Índice de Alavancagem Financeira Corporativa e Índice de Inadimplência: (i) O resultado do saldo dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente dividido pelo saldo devedor dos CRI, durante todo o prazo de vigência da Emissão, em cada Data Base, a ser calculado trimestralmente, conforme condições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, deverá corresponder a, no mínimo, 110%; (ii) Índice de Inadimplência dos Devedores dos Direitos dos Contratos Cedidos e dos Direitos dos Contratos Cedidos Adicionais deverá respeitar o Índice de Inadimplência Permitida em cada Data Base, conforme aplicável, observados os demais termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) durante toda a vigência dos CRI, a Securitizadora deverá realizar a medição trimestral do “Índice de Cobertura NPL”, que deverá ser superior a 80%; e (iv) Índice de Alavancagem Financeira Corporativa”: significa a razão entre Dívida Líquida Ajustada e Patrimônio Líquido. O Índice de Alavancagem Máxima deverá ser inferior a 15%; sendo verificado pela Securitizadora trimestralmente, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou dos balanços patrimoniais e/ou demonstrações financeiras contábeis não auditados, relativos a cada trimestre, acompanhados da memória do cálculo realizado pela Emissora para aferição do índice.

(iii) Fiança: a Fiadora aceita e presta a presente garantia fidejussória, na modalidade de fiança (“Fiança”), em favor da Debenturista, obrigando-se por si, ou por seus sucessores a qualquer título, como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

.....

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	4219	47	212

## **12.5 Mercados de negociação no Brasil**

### **12.5 – Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação**

#### **Ações ordinárias de emissão da Companhia**

Na data deste Formulário de Referência, as ações ordinárias da Companhia são admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no segmento especial de governança corporativa denominado Novo Mercado.

#### **Debêntures**

As debêntures emitidas pela Companhia, conforme descritas no item 12.3 acima, são admitidas à negociação no mercado secundário, por meio do módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

## 12.6 Negociação em mercados estrangeiros

### Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.



## 12.7 Títulos emitidos no exterior

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma vez que não há títulos emitidos no exterior pela Companhia.

## 12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

**12.8 – Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:**

**(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados**

Em fevereiro de 2021, a Companhia emitiu a 7ª Emissão de Debêntures, com recursos destinados à gestão ordinária da Companhia, incluindo reforço de capital de giro e incremento de sua estrutura patrimonial da Emissora.

Em setembro de 2021, a Companhia emitiu a 9ª Emissão de Debêntures, com recursos destinados exclusivamente para a gestão ordinária da Companhia, incluindo reforço do capital de giro e incremento de sua estrutura patrimonial.

Em outubro de 2023, a Companhia emitiu a 10ª Emissão de Debêntures, com os recursos a serem destinados exclusivamente para o pré-pagamento total, do principal e dos juros devidos, pela Emissora, no âmbito da 6ª Emissão de Debêntures, conforme descrita no item 12.3.

Em novembro de 2024, a Companhia emitiu a 11ª Emissão de Debêntures, com recursos destinados à gestão ordinária da Companhia, incluindo reforço de capital de giro e incremento de sua estrutura patrimonial da Emissora.

**(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição**

Não houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição.

**(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios**

Não aplicável, considerando a não ocorrência de desvios.

## 12.9 Outras informações relevantes

### 12.9 – Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

- **Oferta Pública Subsequente de Ações**

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de agosto de 2023, a Companhia aprovou a realização da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, a serem emitidas pela Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea (a), da Resolução da CVM nº 160 totalizando um montante de até R\$ 223.800.000,00 ("Oferta").

A Oferta está sendo realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder") e da Caixa Econômica Federal ("Caixa" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta"), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976), em conformidade com os procedimentos da Resolução CVM 160, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, e demais disposições legais aplicáveis, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado da B3 e no Ofício Circular 87/2014- DP, emitido pela B3, em 28 de novembro de 2014, nos termos do Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Construtora Tenda S.A., celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta, em 4 de setembro de 2023 ("Contrato de Colocação").

No âmbito da Oferta, não foram realizados esforços de colocação das Ações no exterior.

A quantidade de Ações inicialmente ofertada, foi, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, acrescida em 25% do total de Ações inicialmente ofertadas, ou seja, em 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta e sete mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, que foram destinadas a atender excesso de demanda que foi constatado no momento em que foi fixado o Preço por Ação (conforme definido abaixo) ("Ações Adicionais"). As Ações (considerando as Ações Adicionais) foram colocadas em regime de garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, de acordo com os limites individuais, proporção e demais disposições previstas no Contrato de Colocação.

Exclusão do Direito de Preferência e Concessão de Prioridade de Subscrição

A emissão das Ações (considerando as Ações Adicionais) pela Companhia em decorrência da Oferta foi realizada com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 7º do Estatuto Social, e tal emissão foi realizada dentro do limite de capital autorizado nos termos do Estatuto Social.

No âmbito da Oferta e de forma a assegurar a participação dos Acionistas na Oferta, conforme disposto no artigo 53 totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais) ("Prioridade de Subscrição"), observado o limite da proporção de suas participações no capital social da Companhia ("Oferta Prioritária").

12.9 Outras informações relevantes

Preço por Ação

O preço por Ação (“Preço por Ação”) foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento, que será realizado junto a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Profissionais”), pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. O Preço por Ação foi calculado tendo como parâmetro: (i) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3 na data de fixação do Preço por Ação; e (ii) as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) pelas Ações, coletadas junto a Investidores Profissionais (“Procedimento de Bookbuilding”), e foi aprovado pelo Conselho de Administração de Companhia. O Preço por Ação não é indicativo de preços que prevalecerão no mercado secundário após a conclusão da Oferta.

Estabilização do Preço das Ações

Não haverá procedimento de estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia após a realização da Oferta e, conseqüentemente, o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário da B3 poderá flutuar significativamente após a colocação das Ações.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R\$ 12,50, a Companhia estima que os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões e despesas, serão de aproximadamente R\$223.679.154,32. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Custos de Distribuição”, abaixo.

A Companhia pretende investir a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Oferta para reforço da sua estrutura de capital. A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta:

Destinação (em R\$ milhões)	Percentual Estimado dos Recursos Líquidos	Valor Estimado Líquido <sup>(1)(2)</sup>
Reforço da estrutura de capital da Companhia	100%	223.679.154,32
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>223.679.154,32</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,50.  
(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização. Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

## 12.9 Outras informações relevantes

Para informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta na situação patrimonial da Companhia, veja a seção “Capitalização”, abaixo.

### CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, que corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos consolidados (circulante e não circulante), debêntures consolidadas (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido consolidado, em 30 de junho de 2023 indicando (i) a posição real em 30 de junho de 2023, conforme informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas contidas do Formulário de Informações Trimestrais – ITR relativas ao período de três meses findo em 30 de junho de 2023; e (ii) a posição em 30 de junho de 2023 ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta no montante estimado de R\$223.679.154,32, após a dedução das comissões e despesas, com base no Preço por Ação de R\$12,50.

Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Custos de Distribuição”, abaixo.

O investidor deve ler a tabela abaixo em conjunto com o item “2. Comentários dos Diretores” deste Formulário de Referência, bem como com nossas informações financeiras intermediárias individuais consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR.

(R\$ mil)	Em 30 de junho de 2023	Em 30 de junho de 2023 ajustado após Oferta <sup>(2)</sup>
Empréstimos e Financiamentos (Circulante)	308.624	308.624
Empréstimos e Financiamentos (Não Circulante)	137.838	137.838
Debêntures (Circulante)	261.971	261.971
Debêntures (Não Circulante)	650.727	650.727
Patrimônio líquido	<b>693.856</b>	<b>917.535</b>
Capitalização total <sup>(1)</sup>	<b>2.053.016</b>	<b>2.276.695</b>

(1) Capitalização total corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos consolidados (circulante e não circulante), debêntures consolidados (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido consolidado da Companhia nas datas indicadas. Ressalta-se que a definição de “Capitalização” pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos estimados da Oferta após a dedução das comissões e despesas estimadas, no montante estimado de R\$223.679.154,32 milhões, com base no Preço por Ação de R\$12,50, sendo que para qualquer necessidade adicional de caixa, a Companhia utilizará recursos próprios.

Exceto pelo descrito acima, a capitalização da Companhia não sofreu nenhum impacto relevante desde 30 de junho de 2023.

### DILUIÇÃO

Os acionistas que optaram por não participar da Oferta Prioritária ou exerceram sua prioridade de subscrição subscrevendo quantidade de Ações inferior ao seu Limite de Subscrição Proporcional, bem como os Investidores Profissionais que participarem da Oferta poderão sofrer diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores no âmbito da Oferta e o valor patrimonial contábil por ação da Companhia imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2023, o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia era de R\$693.856 milhões e o valor patrimonial por ação ordinária de sua emissão, na mesma data, era de R\$6,65. O referido valor patrimonial por ação representa o valor do patrimônio líquido consolidado da Companhia dividido pelo número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2023.

## 12.9 Outras informações relevantes

Considerando a subscrição de 18.750.000 Ações no âmbito da Oferta, ao Preço por Ação, e após a dedução das comissões e despesas devidas no âmbito da Oferta, o patrimônio líquido total consolidado ajustado da Companhia em 30 de junho de 2023 seria de R\$917.535 mil, representando um valor médio de R\$7,45 por ação de emissão da Companhia. Isso representaria uma redução imediata do valor patrimonial por Ação correspondente a R\$0,80 por ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata do valor patrimonial por ação de R\$5,05 para os novos investidores, adquirentes de Ações no contexto da Oferta.

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores no âmbito da Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos novos investidores e o valor patrimonial contábil por Ação imediatamente após a conclusão da Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção "Custos de Distribuição", abaixo.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação de emissão da Companhia, com base em seu patrimônio líquido em 30 de junho de 2023 e considerando os impactos da realização da Oferta:

	Em R\$, exceto %
Preço por Ação (1)	R\$ 12,50
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2023	6,65
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2023 ajustado para refletir a Oferta	7,45
Diluição no valor patrimonial contábil líquido por ação em 30 de junho de 2023 para os atuais acionistas	0,8
Diluição do valor patrimonial por ação para novos investidores(2) ....	5,05
<b>Percentual de diluição imediata resultante da Oferta (3)</b>	<b>40,36%</b>

(1) Preço por Ação de R\$12,50.

(2) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação a ser pago pelos novos investidores e o valor patrimonial líquido por ação de emissão da Companhia imediatamente após a conclusão da Oferta.

(3) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações ordinárias de emissão da Companhia e será fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Profissionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de Bookbuilding. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja seção "Preço por Ação" acima, na seção 12.9 deste Formulário de Referência.

### OUTROS CENÁRIOS DE DILUIÇÃO

#### Planos de remuneração baseado em ações:

#### Considerações gerais

Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações ("SOP")

O SOP foi aprovado pelos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de agosto de 2014.

## 12.9 Outras informações relevantes

No âmbito do SOP da Companhia, são elegíveis para participar os administradores e empregados de alto nível da Companhia indicados pela Diretoria com base em critérios de avaliação de performance e aprovados pelo Conselho de Administração ("Beneficiários Tenda SOP" ou "Beneficiários").

Dentro dos limites estabelecidos pelo SOP, o Conselho de Administração é responsável por realizar outorgas de opções, estabelecendo os termos e condições específicas aplicáveis a cada outorga em programas de opção de compra de ações ("Programas Tenda SOP").

Os Beneficiários Tenda SOP contemplados pelas outorgas celebram com a Companhia seus respectivos contratos de outorga de opção de compra de ações ("Contratos de Opção Tenda"), por meio dos quais os Beneficiários Tenda SOP têm a opção de comprar lotes de ações de emissão da Companhia, de acordo com os termos e condições do SOP e do Programa Tenda SOP correspondente. Os Contratos de Opção Tenda podem prever condições específicas aplicáveis a determinado Beneficiário.

Em 30 de junho de 2023, estavam vigentes 3 Programas Tenda SOP, conforme listados abaixo:

(i) Programa 2014:

- Data da outorga: 31/03/2014.
- Quantidade de opções outorgadas aos Beneficiários Tenda SOP: 10.842.000

(ii) Programa 2016:

- Data da outorga: 31/03/2016.
- Quantidade de opções outorgadas aos Beneficiários Tenda SOP: 420.000

(iii) Programa 2017:

- Data da outorga: 31/03/2014.
- Quantidade de opções outorgadas aos Beneficiários Tenda SOP: 186.000

Do montante total de 11.448.000 opções de ações outorgadas no âmbito dos Programas Tenda SOP (2014, 2016 e 2017), 5.695.058 são exercíveis na data deste Formulário de Referência.

Com exceção das outorgas já realizadas, conforme acima descritas, a Companhia não realizará mais outorgas de opções de ações no âmbito do SOP.

### Número Máximo de ações abrangidas

A quantidade máxima de ações que podem ser objeto de outorga de opções, considerados de forma agregada no SOP, é equivalente a 10% das ações representativas do capital social da Companhia.

## 12.9 Outras informações relevantes

### Preço

O preço de exercício será determinado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê de Pessoas, conforme o caso, quando do lançamento do respectivo Programa Tenda SOP, e será equivalente ao valor apurado em avaliação realizada por banco ou empresa independente, uma vez que quando do lançamento dos Programas Tenda SOP, a Companhia não tinha ações negociadas em bolsa de valores, nos termos do próprio SOP.

### Prazo

- (i) Programa 2014:
  - Prazo de vesting: de 4 a 5 anos (4º ano: 20% | 5º ano: 80%), ou seja, todas as opções outorgadas no âmbito deste Programa 2014, já estão vestidas.
  - Prazo máximo de exercício: 10 anos (inicialmente março/2024, mas aditado para prorrogar até março/2026).
- (ii) Programa 2016:
  - Prazo de vesting: 4 a 5 anos. (4º ano: 20% | 5º ano: 80%).
  - Prazo máximo de exercício: 10 anos (março/2026).
- (iii) Programa 2017:
  - Prazo de vesting: 4 a 5 anos. (4º ano: 20% | 5º ano: 80%).
  - Prazo máximo de exercício: 10 anos (março/2026).

### Forma de liquidação

Como forma de liquidação a Companhia utilizar-se-á de (i) ações mantidas em tesouraria; (ii) emissão de novas ações, sendo que o aumento de capital correspondente, sempre no limite do capital autorizado, será homologado pelo Conselho de Administração; ou (iii) pagamento em dinheiro.

Para mais informações detalhadas sobre o SOP e os respectivos Programas Tenda SOP, vide itens 8.4 e 10.3 deste Formulário de Referência.

O quadro a seguir ilustra a hipótese de diluição máxima, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2023, considerando: (i) a emissão de ações no âmbito da Oferta (sem considerar e considerando as Ações Adicionais); e (ii) o exercício de todas as opções do SOP passíveis de exercício, mas ainda não exercidas, na data deste Formulário de Referência, mediante emissão de novas ações.



## 12.9 Outras informações relevantes

	Em R\$, exceto %
Preço por Ação <sup>(1)</sup>	R\$ 12,50
Quantidade de ações de emissão da Companhia em 30 de junho de 2023	104.344.246
Quantidade de ações a serem emitidas no âmbito da Oferta	18.750.000
Quantidade de ações passíveis de serem emitidas no âmbito dos Programas Tenda SOP <sup>(2)</sup>	5.695.058
<b>Quantidade total de ações após as emissões acima</b>	<b>128.789.304</b>
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2023	R\$ 6,65
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2023 ajustado considerando todos os eventos acima	R\$ 7,27
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação em 30 de junho de 2023 para os atuais acionistas, considerando todos os eventos acima	R\$ 0,62
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação dos novos investidores, considerando todos os eventos acima <sup>(3)</sup>	R\$ 5,23
Percentual de aumento imediato resultante dos eventos descritos acima <sup>(4)</sup>	41,84%

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,50.

(2) Considera o preço de exercício de R\$3,28 para os Programas de 2014, 2016 e 2017.

(3) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação a ser pago pelos investidores e o valor patrimonial líquido por ação de emissão da Companhia, imediatamente após a realização dos eventos descritos acima.

(4) O cálculo do aumento percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor do aumento dos novos investidores pelo Preço por Ação.

### Comparação entre o Preço por Ação e o preço pago por administradores, controladores ou detentores de opções.

O quadro abaixo apresenta informações sobre os aumentos de capital da Companhia nos últimos cinco anos envolvendo subscrição de ações por administradores e/ou acionistas controladores ou detentores de opções:

Data de deliberação	Natureza da operação	Tipo de Ação	Quantidade de Ações	Valor Pago (R\$)	Valor Pago por Ação (R\$)	Preço por Ação (R\$)
13/08/2018	Aumento de capital social <sup>(1)</sup>	Ordinária	137.023	R\$ 1.657.880,49	R\$ 12,50	Conforme abaixo detalhado, considerando os diferentes preços.

(1) Aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, com emissão de novas ações, em decorrência do exercício de opções de compra de ações pelos Beneficiários do SOP, no âmbito das ações outorgadas pelo Programa 2014. Nos termos do SOP, (i) o preço de emissão de 10.540 ações ora emitidas foi de R\$4,78 por ação, (ii) o preço de emissão de 2.320 ações ora emitidas foi de R\$5,40 por ação, (iii) o preço de emissão de 3.680 ações ora emitidas foi de R\$5,41 por ação; (iv) o preço de emissão de 20.110 ações ora emitidas foi de R\$10,62 por ação, (v) o preço de emissão de 30.000 ações ora emitidas foi de R\$10,83 por ação, (vi) o restante das ações emitidas, ou seja, 70.373 ações foram emitidas pelo preço de R\$14,73 por ação, todas integralizadas em moeda corrente nacional.

### CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

As comissões, os impostos, as taxas e outras retenções devidas aos Coordenadores da Oferta e as despesas com Auditores Independentes, advogados, consultores, taxas, traduções e publicidade relacionadas à Oferta, serão pagas pela Companhia, nos termos do Contrato de Colocação.

A tabela abaixo indica a descrição dos custos, despesas e comissões da Oferta:

## 12.9 Outras informações relevantes

Custos (R\$)	Valor total (R\$) <sup>(1)(2)</sup>	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(1)(2)</sup>	Custo Unitário por Ação (R\$) <sup>(1)(2)</sup>	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)(2)</sup>
<b>Comissões da Oferta(3)</b>				
Comissão de Coordenação	600.000,00	0,26%	0,03	0,26%
Comissão de Colocação	1.800.000,00	0,77%	0,1	0,77%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	600.000,00	0,26%	0,03	0,26%
Comissão de Incentivo(4)	3.000.000,00	1,28%	0,16	1,28%
<b>Total de Comissões</b>	<b>6.000.000,00</b>	<b>2,56%</b>	<b>0,32</b>	<b>2,56%</b>
Impostos e Outras Retenções	640.841,17	0,27%	0,03	0,27%
Taxa de Registro na ANBIMA	10.441,00	0,00%	0	0,00%
Taxa de Registro da Oferta na CVM(5)	70.312,50	0,03%	0	0,03%
Taxa da B3	162.251,01	0,07%	0,01	0,07%
Despesas com Advogados	670.000,00	0,29%	0,04	0,29%
Despesas com Auditores Independentes	2.992.000,00	1,28%	0,16	1,28%
Outras Despesas(6)	150.000,00	0,06%	0,01	0,06%
Total de Despesas	4.055.004,51	1,73%	0,22	1,73%
Total de Despesas e Comissões da Oferta	10.695.845,68	4,56%	0,57	4,56%

(1) Com base no Preço por Ação de R\$12,50.

(2) Os valores e percentuais apresentados refletem ajustes de arredondamento e, assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(3) Comissões totais a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia.

(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, independe de parâmetros objetivos e paga a exclusivo critério da Companhia utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é limitada a R\$3.000.000,00.

(5) Taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata a Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, a Resolução da CVM nº 54, de 20 de outubro de 2021, e o artigo 27º, a, da Resolução CVM 160, correspondente a 0,03% sobre o valor total da Oferta.

(6) Incluídos os custos estimados com a apresentação para potenciais investidores (roadshow).

No contexto da Oferta, não há outra remuneração devida pela Companhia aos Coordenadores da Oferta, exceto pela remuneração descrita acima, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

### Restrições à Negociação dos Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up (Lock-up)

A Companhia obrigou-se perante os Coordenadores da Oferta, pelo Período de Lock-up, a não efetuar, direta ou indiretamente, quaisquer das seguintes operações: (i) criar, emitir, ofertar, empenhar, anunciar a intenção de vender, contratar a venda, vender qualquer opção ou contratar a compra, comprar qualquer opção ou contratar a venda, conceder qualquer opção, direito ou bônus (warrant) de compra; de outra forma transferir ou dispor, direta ou indiretamente; ou arquivar ou fazer com que seja arquivado um pedido de registro (registration statement) ou equivalente, nos termos da legislação brasileira, em todos os casos em relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up; ou (ii) celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up, sejam as operações descritas nos itens (i) ou (ii) liquidadas fisicamente (mediante a entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up), financeiramente (em dinheiro) ou de qualquer outra forma.

As demais Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários (que não a Companhia) obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta, pelo Período de Lock-up, a não efetuar, direta ou indiretamente, quaisquer das seguintes operações: (i) ofertar, empenhar, anunciar a intenção de venda, contratar a venda, vender qualquer opção ou contratar a compra, comprar qualquer opção ou contratar a venda, conceder qualquer opção, direito ou bônus (warrant) de compra, ou de outra forma transferir ou dispor de, direta ou indiretamente; ou arquivar ou fazer com que seja arquivado um pedido de registro (registration statement) ou equivalente, nos termos da legislação brasileira, em todos os casos em relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up; (ii) celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer

## 12.9 Outras informações relevantes

acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up, sejam as operações descritas nos itens (i) ou (ii) liquidadas fisicamente (mediante a entrega de Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up), financeiramente (em dinheiro) ou de qualquer outra forma; (iii) fazer qualquer demanda ou exercer qualquer direito com relação ao registro de quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii) acima.

As restrições acima descritas foram expressamente acordadas para impedir que as Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários se envolvam em qualquer operação de hedge ou outra transação que seja projetada ou que razoavelmente possa levar ou resultar na emissão, venda ou disposição de Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up, ainda que tais valores mobiliários sejam emitidos ou alienados por outra pessoa que não a Companhia. Tais operações de hedge ou outras transações proibidas incluem, sem limitação, qualquer venda a descoberto ou qualquer compra, venda ou concessão de qualquer direito (incluindo, sem limitação, qualquer opção de venda ou compra) com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up ou a quaisquer valores mobiliários que incluam, se relacionem ou derivem qualquer parte significativa de seus valores de Valores Mobiliários Sujeitos ao Lock-up.

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia.

- Informações complementares ao item 12.1 acima "Informações sobre o capital social"

Quantidade	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total
<b>Capital Autorizado remanescente</b>			
-	61.112.977	-	61.112.977

Quantidade/valor em R\$	Ações ordinárias	Ações preferenciais	Total
<b>Títulos conversíveis em ações</b>			
-	N/A	N/A	N/A
<b>Descrição do título e das condições para conversão</b>	N/A		

- Informações complementares ao item 12.3 acima "Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados"

### Repactuação da 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª emissão de Debêntures da Companhia:

A Companhia aprovou junto aos titulares das dívidas de mercado, em sede de assembleias gerais de debenturistas ocorridas entre 6 de junho de 2022 e 6 de setembro de 2022 novos termos e condições em relação a 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª emissões de Debêntures da Companhia.

Foram flexibilizadas determinadas obrigações, além da outorga de garantias adicionais. Adicionalmente, foi concedido 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, desde que cumpridos novos percentuais máximos estabelecidos para cada período.

## 12.9 Outras informações relevantes

Conforme as aprovações tomadas pelos titulares das dívidas de mercado, 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;
- (iii) Os lançamentos de projetos não poderão superar 15.000 unidades "Tenda" durante os períodos de 1º de abril de 2022 a 30 de junho de 2023, e 1º de julho de 2022 a 30 de junho 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.

Ademais, na mesma ocasião 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;
- (iv) o pagamento de um prêmio, pela Companhia, aos titulares da 8ª Emissão, 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.

Ressalta-se ainda, que as informações constantes dos quadros do item 12.3 deste Formulário de Referência foram inseridas de acordo com os novos termos estabelecidos em referida repactuação.

## 12.9 Outras informações relevantes

Em setembro de 2023 foi quitado a 4ª emissão de debêntures da Companhia.

Em setembro de 2023 houve o resgate antecipado facultativo total da 5ª emissão de debêntures da Companhia.

Em outubro de 2023 foi realizada a quitação da 6ª emissão de debêntures da Companhia.

### Venda de Recebíveis

#### 1ª operação de Venda de Recebíveis – março/2023

Em março de 2023 foram liquidadas duas operações de venda de recebíveis mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), distribuídos pela Securitizadora por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais ("CCIs") emitidas pela Securitizadora para representar os créditos imobiliários de titularidade da Companhia.

O valor total da oferta correspondeu a R\$ 160,0 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e dos Fundos de Despesa das Emissões, sendo o montante líquido recebido pela Companhia de R\$ 132,4 milhões. No âmbito das operações, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$ 320 milhões, que não foram desreconhecidos, conforme previsão do item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

A contabilização da operação se deu da seguinte forma: (i) Passivo de Cessão de R\$ 160 milhões, (ii) Ativo de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas de R\$ 26 milhões e R\$ 0,7 milhão, respectivamente e (iii) Despesas relativas à operação de R\$ 5,5 milhões. A função de servicer foi retida pela Companhia.

#### 2ª operação de Venda de Recebíveis – junho/2023

Em junho de 2023 foram liquidadas duas operações de venda de recebíveis mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), distribuídos pela Securitizadora por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Ofertas"), lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais ("CCIs") emitidas pela Securitizadora para representar os créditos imobiliários de titularidade da Companhia.

O valor total da oferta correspondeu a R\$ 140,0 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e dos Fundos de Despesa das Emissões, sendo o montante líquido recebido pela Companhia de R\$ 106,0 milhões. No âmbito das operações, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$ 282 milhões, que não foram desreconhecidos, conforme previsão do item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros.

A contabilização da operação se deu da seguinte forma: (i) Passivo de Cessão de R\$ 140,0 milhões, (ii) Ativo de Fundo de Reserva e Fundo de Despesas de R\$ 31 milhões e (iii) Despesas relativas à operação de R\$ 3 milhões. A função de servicer foi retida pela Companhia.

## 12.9 Outras informações relevantes

### 3ª operação de Venda de Recebíveis – fevereiro/2023

Em 21 de fevereiro foi liquidada a operação de venda de carteira pró-soluto mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), distribuídos pela Securitizadora por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Ofertas"), lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias e integrais ("CCIs") emitidas pela Securitizadora para representar os créditos imobiliários de titularidade da Companhia.

O valor total da oferta correspondeu a R\$ 173,2 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e dos Fundos de Despesa das Emissões, sendo o montante líquido recebido pela Companhia de R\$ 167,6 milhões.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Rodrigo Osmo	Diretor Presidente	Registrado	
Luiz Mauricio de Garcia Paula	Diretor de Relações com Investidores	Alterado	

## 13.1 Declaração do diretor presidente

### 13.1 Declaração do Diretor Presidente

#### DECLARAÇÃO

Eu, **Rodrigo Osmo**, brasileiro, casado, engenheiro químico, portador da cédula de identidade RG n.º 25.254.176-5, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 268.909.818-04, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908, na qualidade de Diretor Presidente da Construtora Tenda S.A. ("Companhia"), neste ato declaro que:

- a) revi o formulário de referência da Companhia;
- b) todas as informações contidas no formulário de referência da Companhia atendem ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 80, de 29 de março de 2022, em especial aos artigos 15 a 20; e
- c) as informações contidas no formulário de referência da Companhia retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e os riscos inerentes às suas atividades.



---

**Rodrigo Osmo**  
Diretor Presidente



## 13.2 Declaração do diretor de relações com Investidores

### 13.2 Declaração do Diretor de Relações com Investidores

#### DECLARAÇÃO

Eu, **Luiz Mauricio de Garcia Paula**, brasileiro, casado, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 10.464.388-7, expedida pelo IFP - RJ, inscrito no CPF sob o n.º 081.555.687-09, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da Construtora Tenda S.A. ("Companhia"), neste ato declaro que:

- a) revi o formulário de referência da Companhia;
- b) todas as informações contidas no formulário de referência da Companhia atendem ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 80, de 29 de março de 2022, em especial aos artigos 15 a 20; e
- c) as informações contidas no formulário de referência da Companhia retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades da Companhia e os riscos inerentes às suas atividades.

LUIZ MAURICIO DE  
GARCIA  
PAULA:08155568709

Assinado de forma digital por LUIZ  
MAURICIO DE GARCIA  
PAULA:08155568709  
Dados: 2024.05.24 09:45:55 -03'00'

**Luiz Mauricio de Garcia Paula**  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

**13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual**

---

Documento não preenchido.