

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	5
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	6
1.5 Principais clientes	10
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	11
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	22
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	23
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	24
1.10 Informações de sociedade de economia mista	26
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	27
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	28
1.13 Acordos de acionistas	29
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	30
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	31
1.16 Outras informações relevantes	32
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	33
2.2 Resultados operacional e financeiro	66
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	68
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	71
2.5 Medições não contábeis	72
2.6 Eventos subsequentes as DFs	74
2.7 Destinação de resultados	75
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	76
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	77
2.10 Planos de negócios	78
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	79
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	80
3.2 Acompanhamento das projeções	81

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	82
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	107
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	111
4.4 Processos não sigilosos relevantes	114
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	116
4.6 Processos sigilosos relevantes	117
4.7 Outras contingências relevantes	118
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	119
5.2 Descrição dos controles internos	122
5.3 Programa de integridade	124
5.4 Alterações significativas	127
5.5 Outras informações relevantes	128
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	129
6.3 Distribuição de capital	131
6.4 Participação em sociedades	132
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	135
6.6 Outras informações relevantes	136
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	137
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	140
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	141
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	142
7.4 Composição dos comitês	146
7.5 Relações familiares	147
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	148
7.7 Acordos/seguros de administradores	149
7.8 Outras informações relevantes	150
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	151

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	154
8.3 Remuneração variável	157
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	158
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	159
8.6 Outorga de opções de compra de ações	160
8.7 Opções em aberto	161
8.8 Opções exercidas e ações entregues	162
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	163
8.10 Outorga de ações	164
8.11 Ações entregues	165
8.12 Precificação das ações/opções	166
8.13 Participações detidas por órgão	167
8.14 Planos de previdência	168
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	169
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	170
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	171
8.18 Remuneração - Outras funções	172
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	173
8.20 Outras informações relevantes	174
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	175
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	177
9.4 Outras informações relevantes	178
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	179
10.1 Descrição dos recursos humanos	181
10.2 Alterações relevantes	184
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	185
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados	187
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	188
10.5 Outras informações relevantes	189
11. Transações com partes relacionadas	

Índice

11.1 Regras, políticas e práticas	190
11.2 Transações com partes relacionadas	191
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	194
11.3 Outras informações relevantes	197
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	198
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	199
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	200
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	203
12.5 Mercados de negociação no Brasil	204
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	205
12.7 Títulos emitidos no exterior	206
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	207
12.9 Outras informações relevantes	208
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	209
13.1 Declaração do diretor presidente	210
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	211
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	212

1.1 Histórico do emissor

1.1. Descrição sumária do histórico do emissor

A Companhia foi fundada em 2008 e iniciou suas atividades com a construção e venda de casas em condomínios de média e alta renda Juiz de Fora, a maior cidade da Zona da Mata Mineira.

A partir de 2011, começamos a operar na incorporação e construção de empreendimentos verticalizados com foco em pequenos prédios residenciais no segmento de habitação enquadrados no programa federal para construção de imóveis populares, primordialmente nas faixas 2 e 3 do programa de habitação Minha Casa, Minha Vida.

Entre 2012 e 2014 lançamos, incorporamos e construímos empreendimentos de 100 a 300 unidades. O crescimento do tamanho dos empreendimentos e consequente aumento dos canteiros de obra nos permitiu maiores ganhos de escala, elevando o nível de padronização dos projetos e métodos construtivos. Em 2015 e 2016 tivemos mais um salto em escala, com lançamento, incorporação e construção de empreendimentos de 400 a 800 unidades.

O ano de 2017 marcou o lançamento do nosso primeiro empreendimento de 1000 unidades. Paralelamente, investimos em processos de melhoria da governança corporativa e de controles internos, o que nos possibilitou a obtenção do registro de companhia aberta na CVM em novembro de 2017. O ano também marcou nossa presença pela primeira vez no Ranking INTEC como a 90ª maior construtora do Brasil.

Em março de 2018 ampliamos nossas operações para o Triângulo Mineiro e fomos listados no segmento especial de governança corporativa da B3 denominado BOVESPA MAIS. Outro marco importante foi que pulamos de 90ª no Ranking INTEC para 49ª maior construtora do Brasil.

Em 2019, passamos a operar também em cidades estratégicas do interior de São Paulo, como São José do Rio Preto e São José dos Campos. Também passou a ser auditada por uma das 4 maiores empresas do mundo, elevando seu nível de governança.

Outro grande avanço conquistado naquele ano foi a migração de todos os nossos contratos para a forma eletrônica, reduzindo o impacto ambiental com o consumo de papel, com ganhos de agilidade e credibilidade em meio à pandemia da Covid-19. Avançamos mais algumas posições, passando a figurar como a 34ª maior construtora do Brasil no Ranking INTEC.

Em 2020 incorporamos as empresas HI Holding e Seven Incorporadora, dando início aos empreendimentos exclusivamente SBPE. Neste ano, alcançamos a 20ª colocação no Ranking INTEC das maiores construtoras brasileiras.

No ano seguinte, novo avanço no Ranking INTEC: passamos para a 14ª colocação e, em 2022, subimos mais uma colocação, ocupando o 13º lugar.

Em 2022 demos um importante passo na consolidação da nossa imagem institucional com a evolução da marca. Passamos de Inter Construtora para INC Empreendimentos. A evolução cristalizou nossa necessidade de modernização e adaptação para acompanhar os desafios e valorizar o que é mais importante para nós: as pessoas.

1.1 Histórico do emissor

Com a assinatura “Investir é construir nosso futuro”, a INC Empreendimentos reforçou o conceito na sua área de atuação - o mercado imobiliário voltado para quem quer adquirir um imóvel ou investir. O logo nasceu da junção das palavras Inter e construtora (IN+C = INC) e aconteceu no aniversário de 10 anos da marca Inter, criada em 2003.

Atualmente, a INC Empreendimentos foca na incorporação e construção de condomínios com números de unidades entre 240 e 1.000 unidades em Juiz de Fora, no Triângulo Mineiro (Uberaba e Uberlândia) e no interior de São Paulo (São José dos Campos e São José do Rio Preto).

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2. Descrição sumária das atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Objeto Social: A Companhia possui, como objeto social principal, a incorporação de empreendimentos imobiliários, possuindo, ainda, como objeto social (i) a construção de edifícios; (ii) a participação em outras sociedades não financeiras na qualidade de sócia ou acionista (holding); (iii) a prestação de serviços de engenharia; (iv) a prestação de serviços de treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial.

Empresas do Grupo Econômico:

Sociedades de Propósito Específico (SPEs): A Companhia incorpora e constrói empreendimentos imobiliários do seguimento Minha Casa Minha Vida por meio de Sociedades de Propósito Específico constituídas especificamente para cada empreendimento imobiliário. Essas sociedades são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, detendo a Companhia 99% do capital social das respectivas sociedades, sendo 1% detido pela Seven Negócios Imobiliários Ltda., outra empresa do Grupo.

BCO Serviços Ltda. (BCO): Empresa controlada da Companhia com objeto social a (i) construção de edifícios e a (ii) prestação de serviços combinados de escritório. É a empresa do Grupo responsável pela alocação da mão de obra para prestação dos serviços desenvolvidos pela Companhia e pelas SPEs no *backoffice* e nos canteiros de obra, bem como pela execução das obras. A Companhia detém 100% do capital social da BCO.

H.I Holding de Participações S.A (HI Holding): Subsidiária Integral da Companhia incorporada em 31 de março de 2020. A HI Holding é a empresa do Grupo responsável pela alocação das propriedades de investimento, bem como pela alocação dos imóveis com destinação comercial. Como subsidiária integral, 100% do seu capital social é detido pela Companhia, tendo como objeto social (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) a construção de edifícios; (iii) a compra e venda de imóveis próprios e (iv) o aluguel de imóveis próprios.

Seven Negócios Imobiliários Ltda. (Seven): Empresa controlada pela Companhia responsável incorporação de empreendimentos imobiliários do seguimento SBPE. A Companhia detém 100% do capital social da Seven.

Inter Vendas Negócios Imobiliários e Publicidade Ltda. (Inter Vendas): Empresa controlada pela Companhia responsável pela divulgação e comercialização das unidades imobiliárias objeto das incorporações imobiliárias realizadas pela Companhia e pelas SPEs. A Companhia detém 99% do capital social da Inter Vendas, sendo 1% detido pela Seven, tendo como objeto social (i) a compra e venda de imóveis próprios; (ii) o aluguel de imóveis próprios; (iii) a corretagem na compra, venda e avaliação de imóveis; (iv) a corretagem no aluguel de imóveis e (v) a criação e a produção de campanhas de publicidade.

Mercado de Atuação:

A Companhia concentra maior parte de sua atuação no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais no segmento de habitação popular destinado ao público consumidor que faz uso do programa “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal, com foco no grupo 2, com renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400, e grupo 3, renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000, cuja concessão do crédito imobiliário (repassé) é realizada,

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

majoritariamente, pela Caixa Econômica Federal por meio da modalidade de crédito associativo no ato da venda de unidades na planta, utilizando-se recursos do FGTS, o que mitiga o risco de inadimplência e distrato.

A Companhia também atua, em menor escala, mas em expansão, no piso do segmento de média renda do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE, utilizando a modalidade de crédito associativo, sendo que a maior parte das vendas e repasse do crédito imobiliário são realizados na planta.

A Companhia tem uma atuação geográfica concentrada, com foco em cidades localizadas em raio de aproximadamente 630 km de Juiz de Fora, município em que a Companhia está sediada, e com mais de 300 mil habitantes no interior dos Estados de Minas Gerais e São Paulo, que representam, histórica e conjuntamente, maior parte do PIB. Essa concentração geográfica reflete a estratégia da Companhia de manter o foco geográfico e atuação em municípios com demanda recorrente por unidades habitacionais populares, de forma a consolidar sua operação nas cidades alvo, evitando a concorrência de grandes incorporadoras nas capitais.

Estratégias:

A Companhia acredita que seus diferenciais competitivos garantem a liderança de mercado e impulsionarão o alcance de seus objetivos estratégicos de crescimento rentável e consolidação do mercado.

- **Fornecedores e fontes de receita:** A Companhia se beneficia da diversificação de suas fontes de receita, não dependendo significativamente de um único cliente, fornecedor ou segmento de mercado. Isso lhe permite gerenciar os ciclos econômicos favoráveis e desfavoráveis sem sofrer perdas significativas de receita.
- **Mercado-alvo:** A Companhia direciona seus esforços para entender e atender às necessidades do das famílias de baixa e média renda, oferecendo uma proposta de valor adaptada para satisfazer as expectativas de seus clientes. Seu posicionamento de mercado visa fornecer imóveis acessíveis e de qualidade, com opções de financiamento competitivas, visando estabelecer relacionamentos de longo prazo com os clientes.
- **Processo de Construção:** A Companhia adota um modelo vertical de incorporação imobiliária, abrangendo desde o desenvolvimento do projeto até as vendas. Seu processo é baseado em metodologias testadas, garantindo uma execução eficiente desde a identificação do terreno até a entrega do empreendimento. Atuando em todas as etapas do desenvolvimento, a empresa otimiza os processos de construção, resultando na comercialização bem-sucedida dos projetos.
- **Tecnologia Construtiva:** A Companhia valoriza a pesquisa e a inovação como elementos fundamentais para o sucesso de seus negócios desde o início de suas atividades. Essa cultura se manifesta no constante aprimoramento de processos produtivos, na automação, no desenvolvimento de políticas sustentáveis e na inovação de novos produtos.

Diante disso, a Companhia prioriza um crescimento sustentável, minimizando riscos e capitalizando em suas vantagens competitivas, estando sua estratégia de crescimento baseada em processos eficientes, na experiência em seleção de terrenos, controle de custos, relacionamentos sólidos com prestadores de serviços, flexibilidade de adaptação ao mercado e histórico de entrega pontual e qualidade dos produtos.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3. Informações Sobre os Seguintes Operacionais:

a. Produtos e serviços comercializados:

A receita da Companhia é proveniente da comercialização das unidades imobiliárias provenientes da incorporação e construção dos empreendimentos imobiliários. Mais informações podem ser encontradas nos itens 1.2 e 1.4 deste Formulário de Referência.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor:

A totalidade da receita líquida da Companhia é proveniente de um único segmento de negócios, conforme explicitado na alínea (a) acima e de acordo com a evolução abaixo apresentada:

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Receita Operacional Líquida	462.103	485.985	461.568

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor:

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro (prejuízo) líquido	53.048	46.001	63.790

OBS: Mais informações ver o item 2.1 deste Formulário de Referência.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4. Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais:

a. características do processo de produção

Atividade de Incorporação

A Companhia participa de todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades da Companhia incluem a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos, o desenvolvimento do produto (projeto), obtenção de licenças, alvarás e autorizações regulatórias, desenvolvimento de campanha de marketing, análise de crédito de clientes e obtenção e contratação de financiamento, desenvolvimento e coordenação da estratégia de vendas com imobiliárias e com empresa própria de vendas, execução das obras, personalização das unidades, entrega das unidades e prestação de serviço de reparos durante a garantia.

Identificação, negociação e compra de terrenos

O processo de aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia engloba as seguintes etapas: (i) prospecção e identificação; (ii) diligência legal; e (iii) negociação e compra.

Prospecção e Identificação. Com base no planejamento estratégico da Companhia, elaborado por uma equipe multidisciplinar destacada para realizar a análise de mercado e prospecção de terrenos, são escolhidas as municipalidades que atendem aos critérios de relevância previamente estabelecidos, incluindo localização, concorrência, demanda projetada para o empreendimento e o custo de aquisição do terreno. Tão logo seja identificado um terreno que se enquadre nas premissas básicas da Companhia, inicia-se a fase de elaboração de estudos preliminares quanto à adequação do terreno ao padrão arquitetônico da Companhia, de modo a utilizar o espaço da maneira mais eficiente possível. Superada essa etapa, passa-se à fase de elaboração do estudo de viabilidade econômica do projeto, segundo o qual serão avaliados os custos, receitas, prazos, expectativa de retorno (o que compreende a quantidade de unidades sob demanda na região frente ao potencial construtivo do terreno), precificação, licenças e autorizações necessárias, dentre outros.

Diligência Legal. Com a aprovação da viabilidade econômica do terreno, dá-se início ao processo de diligência legal para identificar eventuais ônus, gravames e restrições, as formas de superá-las (se possível) e seus custos, bem como o processo de análise de aspectos ambientais, regulatórios e técnicos.

Negociação e Compra. Caso não tenha sido identificado nenhum risco durante a diligência legal, a oportunidade é apresentada à Diretoria, que decidirá pela formalização ou não de um contrato de opção de compra do terreno. Os principais fatores que são considerados no processo de tomada de decisão para a compra de terrenos incluem: (i) verificação da área do terreno a fim de atender às especificações mínimas para o tipo de projeto a ser realizado; (ii) análise da documentação do terreno e dos proprietários, assim como da possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto; (iii) realização de pesquisas para avaliar a intenção de compra dos potenciais clientes, levando-se em consideração as variáveis de preço, demanda e concorrência, dentre

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

outras; e (iv) levantamento de todos os custos do projeto para verificar se eles atendem aos critérios de rentabilidade e retorno esperados.

Planejamento e elaboração do projeto

Nesta etapa do processo é desenvolvido todo o estudo arquitetônico do empreendimento, incluindo o desenvolvimento das áreas comuns, de forma sempre focada em atender às necessidades dos clientes. A Companhia possui uma diretoria dedicada ao desenvolvimento de projetos, 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. Além disto, é analisada a necessidade de intervenção na infraestrutura na região, para que o empreendimento funcione de maneira adequada, bem como são realizados os procedimentos para obtenção de todas as licenças e autorizações regulatórias necessárias.

Construção e entrega de unidades

O modelo construtivo e o sistema de planejamento e controle foram desenvolvidos para otimizar a produtividade e minimizar as perdas de insumos, tendo sido desenvolvido com base em dois pilares principais: a engenharia de produção e suas metodologias; e o conceito de “*lean construction*”. Esse modelo permite a implementação de projetos facilmente executáveis, simplificados e padronizados, o que possibilita maior agilidade e excelência na execução das obras. O gerenciamento e controle da execução das obras da Companhia são feitos pelo corpo técnico da Companhia, o qual possui ampla experiência em empreendimentos residenciais populares. Além disso, a execução das obras é realizada tendo como principais objetivos: garantir a qualidade dos empreendimentos da Companhia, controlar e integrar as etapas do seu processo produtivo, e promover a eficiência a o rígido controle dos custos. Parte da execução das obras da Companhia é realizada por meio da contratação de empresas prestadoras de serviços de construção, que possuem um longo histórico de relacionamento com a Companhia. As empresas prestadoras de serviços de construção somente são contratadas após a avaliação de sua experiência, referências pessoais e profissionais. As prestadoras de serviços possuem qualificação e empregados especializados. Com isto, a Companhia consegue elevar sua produtividade, bem como reduzir o tempo de execução dos seus empreendimentos, preservando a alta qualidade de seus empreendimentos. O processo de construção da Companhia é altamente padronizado, sendo realizado em alvenaria estrutural com 10, 15 ou 20 andares. Os principais benefícios advindos da padronização do processo de construção é a redução de custos e a maior velocidade na construção dos empreendimentos. Além disso, a adoção de um processo de compra de insumos com rígidos padrões de qualidade e seleção de fornecedores também constitui um importante elemento para a padronização do processo construtivo da Companhia e para assegurar a qualidade de seus produtos, o que permite a alocação de recursos no acabamento dos empreendimentos, como, por exemplo, pisos laminados, bancadas de granito, elevadores, energia solar nas áreas comuns, áreas comuns com lazer e piscina.

b. características do processo de distribuição

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

A geração de leads e prospecção de demanda de um novo empreendimento têm início na etapa de pré-vendas. Nesta fase, a Companhia realiza o treinamento das equipes de vendas, desenvolve campanhas nas mídias tradicionais e digitais e elabora listas de controle interno de clientes interessados no empreendimento conforme a demanda e nível de interesse. Essa fase permite à Companhia minimizar seus riscos e potencializar vendas. O treinamento da equipe de vendas compreende a divulgação de dados técnicos, cronograma dos empreendimentos, elaboração de tabelas de vendas, apresentação dos planos de financiamento dos empreendimentos, análise de perfil de clientes alvo, bem como as vantagens comparativas em relação à qualidade e custos dos empreendimentos concorrentes, plano de mídia e plano de incentivos e metas para cada membro da equipe.

Na maioria de seus empreendimentos, a Companhia possui um showroom no local da construção, o qual inclui um apartamento modelo decorado, mobiliado e equipado com eletrodomésticos, conta com imagens dos diversos ambientes e equipamentos do empreendimento, bem como com um espaço para atendimento ao cliente. Além disto, a Companhia realiza eventos promocionais especiais quando do lançamento de novos empreendimentos. São realizados também diversos eventos em feiras de venda de imóveis de instituições financeiras e da própria Companhia, em lojas espalhadas pelas praças em que atua. Suas lojas são localizadas em ruas com grande fluxo de pessoas nos comércios locais, bem como os maiores shoppings centers da cidade. Em geral, a Companhia conta com apartamentos decorados, materiais de marketing ilustrando e explicando seus produtos e corretores de imóveis treinados e capacitados, o quais são coordenados e supervisionados por uma equipe qualificada formada por diretores e gerentes da Companhia.

A Companhia realiza o repasse do financiamento imobiliário para as instituições financeiras de clientes aprovados na régua de crédito das próprias instituições financeiras e não vende unidades habitacionais para clientes que não tenham sido previamente aprovados.

Desta forma, o cliente financia o imóvel com o banco ainda durante a fase de obra e o valor financiado pelo banco é repassado à nossa Companhia conforme evolução da obra e das vendas.

c. características dos mercados de atuação, em especial:

(i) participação em cada um dos mercados:

Nosso portfólio está focado no mercado econômico (grupos 2 e 3 do MCMV), bem como clientes que se enquadram no financiamento imobiliário pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com atuação geográfica nos Estados de Minas Gerais e São Paulo os quais concentram cerca de 30% do déficit habitacional brasileiro. Buscamos entender profundamente as cidades que atuamos, para que possamos ser a referência local de qualidade e de melhor custo-benefício. Devido à grande fragmentação, nenhum único incorporador ou construtor tem conseguido obter uma participação significativa nos mercados de incorporação e construção, em todos os segmentos de renda.

(ii) condições de competição nos mercados:

O mercado imobiliário de residências populares no Brasil é altamente competitivo, tendo como principais características: alta demanda, custo de construção, forma de financiamento bancário diferenciada, projeto, qualidade e entrega.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

d. eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, entre os meses de dezembro e fevereiro, há uma diminuição na velocidade de vendas. Tais meses coincidem com férias escolares, final de ano e outros eventos 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:

As relações da Companhia com seus fornecedores se dão em bases estritamente comerciais. Os principais contratos celebrados com fornecedores estão relacionados à aquisição de insumos e equipamentos para a incorporação e vendas de unidades imobiliárias. A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseando-se não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (por critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor. Não há regulamentação governamental que controle as relações da Companhia com os fornecedores.

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores:

A Companhia tem um processo de compra centralizado, dessa forma, temos a possibilidade de analisar as necessidades de compra e reposição dos nossos estoques de forma macro e micro. Mediante viabilidades dos novos projetos e revisão dos orçamentos das obras em andamento, a Companhia consegue equilibrar os prazos de compra e entrega dos insumos, bem como realizar as cotações que garantam qualidade e economia tributária. A Companhia é grande consumidora de material de construção e realiza a contratação de muitos prestadores de serviços inerentes à incorporação e construção imobiliária, o que permite negociar boas condições em grande escala. A grande variedade de fornecedores assegura a ausência de dependência da Companhia de seus fornecedores.

(iii) eventual volatilidade em seus preços

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexados ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice. A Companhia realiza, mensalmente, uma avaliação de preços dos principais insumos que impactam os custos das obras.

1.5 Principais clientes

1.5. Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor:

a. montante total de receitas provenientes do cliente

Não aplicável, tendo em vista que nenhum dos clientes da Companhia é responsável por mais de 10% (dez por cento) de sua receita líquida total.

b. segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável, tendo em vista que nenhum dos clientes da Companhia é responsável por mais de 10% (dez por cento) de sua receita líquida total.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6. Descrição dos efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor:

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

Em linhas gerais, a atual atividade realizada pela Companhia está submetida a regramentos legais e infralegais pertinentes à propriedade sobre bens imóveis e sua comercialização, à atividade de incorporação imobiliária, a questões urbanísticas ambientais.

A atividade de incorporação imobiliária, a qual se dedica a Companhia é objeto das disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Nela estão estabelecidos os requisitos para que possa se dar a venda de unidades condominiais futuras ao mercado, bem como as regras pertinentes à construção e entrega das unidades. O Código Civil complementa a matéria, ao ditar as regras relativas ao funcionamento dos condomínios em que as unidades estão inseridas.

A propriedade de bens imóveis – o que, em relação à Companhia tem relevância tanto na aquisição de terrenos para Landbank quanto na venda das unidades residenciais – está regrada no Código Civil.

Via de regra, o Código Civil exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis observe a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório de registro de imóveis competente.

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

Além da legislação federal, as legislações municipal e estadual devem ser observadas pelas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental. A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

privados que atuam no município, visto que define os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, estabelecendo critérios 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.

Incorporação

A atividade de incorporação imobiliária, que consiste na construção de edificações ou conjuntos de edificações autônomas para venda total ou parcial, é regulada pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conhecida como Lei de Incorporação. Segundo essa legislação, o incorporador tem o dever de registrar o empreendimento no cartório de registro de imóveis, bem como registrar a planta da construção, a especificação e a convenção do condomínio no mesmo cartório. Além disso, é obrigatório comercializar as unidades apenas após o registro do memorial de incorporação, indicando o número de registro do empreendimento em todos os materiais publicitários e contratos celebrados com os adquirentes. Também cabe ao incorporador providenciar a construção da edificação, respeitando o prazo de entrega acordado com o comprador, e transferir a propriedade da unidade vendida. Para efetivar a incorporação, pode ser estabelecido um prazo de carência de até 180 dias, desde que as condições sejam previamente definidas e o prazo não ultrapasse a validade do registro ou suas revalidações.

No processo de construção, a edificação pode ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das unidades. A legislação brasileira prevê três regimes de construção em uma incorporação: empreitada, administração e construção realizada diretamente pelo incorporador. Na empreitada, a construção pode ser a preço fixo, acordado antes do início da construção, ou a preço reajustável, utilizando índices previamente determinados pelas partes contratantes. Já na construção sob o regime de administração, os adquirentes das unidades pagam o custo integral da obra em parcelas mensais proporcionais. Nesse caso, os contratos de compra e venda não preveem o preço de venda unitário. Por fim, na construção diretamente realizada pelo incorporador, este constrói em terreno próprio e vende as unidades autônomas por um preço global que inclui a quota do terreno e construção.

Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado, de forma que a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, de forma a influenciar o fornecimento e a demanda por propriedades. O setor é fortemente regulado e os recursos para financiamento são oriundos, principalmente, do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e dos depósitos em caderneta de poupança. O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8% (oito por cento) sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

sendo a Caixa Econômica Federal, o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no fundo. Os financiamentos podem ser realizados por meio do:

- (i) SFH (Sistema Financeiro de Habitação), regulado pelo Governo Federal;
- (ii) Sistema de Carteira Hipotecária e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em que as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Licenciamento Ambiental

De acordo com a legislação brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estão sujeitas ao licenciamento ambiental. O licenciamento ambiental pode ocorrer nos âmbitos federal, estadual e municipal. O processo de licenciamento, por sua vez, engloba três diferentes etapas, a obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). Referidas licenças possuem prazo de validade, e, portanto, devem ser renovadas tempestivamente. Determinadas licenças ambientais, quando aplicáveis às atividades da Companhia, podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades. Nos casos de inexistência de impacto ambiental significativo, as atividades da Companhia são consideradas dispensadas do licenciamento ambiental.

Municípios e Legislações

Todas as cidades mencionadas no texto possuem leis que estabelecem as normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo, definindo os requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e exigindo a prévia aprovação da prefeitura para projetos de loteamento, desmembramento e desdobro. Além disso, possuem órgãos específicos responsáveis pela gestão do uso e ocupação do solo, que são responsáveis por fiscalizar e regularizar as construções e empreendimentos imobiliários, além de promover ações de planejamento e desenvolvimento urbano. O cumprimento dessas leis é fundamental para garantir o ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental, econômica e social das cidades.

Abaixo encontrará todas as normas legiferantes municipais de onde se encontram nossos empreendimentos:

Município de Juiz de Fora

A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Juiz de Fora, promulgada sob o número 6.910, em 31 de maio de 1986 estabelece normas para o uso e ocupação do solo do município, definindo requisitos urbanísticos e técnicos para a ocupação do solo e exigindo a prévia aprovação da prefeitura para projetos de loteamento, desmembramento e desdobro. A lei também estabelece as categorias de uso permitidas e suas respectivas

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

características, e divide o território de Juiz de Fora em zonas de uso, com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

Já o Plano Diretor do Município, promulgado através da Lei Complementar nº 82, de 03 de julho de 2018, é um instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, definindo as diretrizes para o desenvolvimento urbano e o uso e ocupação do solo, e é regulamentado por decretos municipais específicos.

Além da Lei de Zoneamento e do Plano Diretor, há outras normas complementares que regulamentam a ocupação do solo em Juiz de Fora, como as leis de Parcelamento do Solo (Lei 6.908/86), de Edificações (Lei 6.909/86), de Posturas Municipais (Lei 11.197/06, regulamentada pelo Decreto Executivo de nº 9.117/07) e de Regularização de construções, reformas ou ampliações de imóveis (Lei 12.102/10). Essas leis estabelecem as regras para a construção de edifícios, o uso e ocupação do solo, a ocupação de áreas públicas, entre outras questões relevantes para o planejamento urbano.

A prefeitura de Juiz de Fora também possui órgãos específicos responsáveis pela gestão do uso e ocupação do solo, como a Secretaria de Planejamento Urbano (SEPUR), Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas (SESMAUR) e a Secretaria de Obras (SO). Esses órgãos são responsáveis por fiscalizar e regularizar as construções e empreendimentos imobiliários, além de promover ações de planejamento e desenvolvimento urbano.

É importante ressaltar que o cumprimento das leis de zoneamento e demais normas complementares é fundamental para garantir o ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental, econômica e social do município de Juiz de Fora. A ocupação desordenada do solo pode gerar diversos problemas, como a falta de infraestrutura adequada, a concentração de problemas ambientais e sociais, além de prejudicar a qualidade de vida da população.

Município de Uberaba

A Lei de Zoneamento de Uberaba estabelece as normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo do município, definindo os requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e exigindo a prévia aprovação da prefeitura para projetos de loteamento, desmembramento e desdobro. A lei também estabelece as categorias de uso permitidas e suas respectivas características, e divide o território de Uberaba em zonas de uso, com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

A Lei de uso e ocupação do solo de Uberaba foi promulgada através da Lei Complementar de nº 376/2007. A lei é complementada por outras normas, como a Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 455/2011) e o Código de Obras (Lei Complementar nº 604/2019), que regulamentam questões específicas relacionadas à

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

ocupação do solo no município, construção de edifícios, parcelamento do solo, ocupação de áreas públicas, entre outras questões relevantes para o planejamento urbano.

O Plano Diretor de Uberaba foi instituído pela Lei Complementar nº 359, de 2006. O Plano Diretor é um instrumento de planejamento urbano que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano e o uso e ocupação do solo, além de orientar a gestão municipal em relação a temas como transporte, meio ambiente, habitação, entre outros.

A gestão do uso e ocupação do solo em Uberaba é realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Urbana (SEPLAN) e pela Secretaria de Obras (SEOB), que é responsável por fiscalizar e regularizar as construções e empreendimentos imobiliários no município. A secretaria também promove ações de planejamento e desenvolvimento urbano, visando garantir o ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental, econômica e social de Uberaba.

O cumprimento das leis de zoneamento e demais normas complementares é fundamental para garantir a qualidade de vida da população de Uberaba e promover um desenvolvimento urbano sustentável. A ocupação desordenada do solo pode gerar problemas como a falta de infraestrutura adequada, a concentração de problemas ambientais e sociais, além de prejudicar a qualidade de vida da população.

Município de Uberlândia

A Lei de Zoneamento de Uberlândia estabelece as normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo do município, definindo os requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e exigindo a prévia aprovação da prefeitura para projetos de loteamento, desmembramento e desdobro. A lei também estabelece as categorias de uso permitidas e suas respectivas características, e divide o território de Uberlândia em zonas de uso, com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo de Uberlândia foi promulgada através da Lei Complementar sob o número 525, de 14 de abril de 2011. A lei é complementada por outras normas, como a Lei de Parcelamento do Solo (Lei Complementar 523, de 07 de abril de 2011), Lei do Programa de Regularização de Edificações (Lei Complementar 745, de 28 de dezembro de 2022 e o Código Municipal de Obras (Lei Complementar 524, de 08 de abril de 2011), que regulamentam questões específicas relacionadas à ocupação do solo no município.

O Plano Diretor de Uberlândia foi instituído pela Lei Complementar nº 432, de 19 de outubro de 2006. O Plano Diretor é um instrumento de planejamento urbano que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano e o uso e ocupação do solo, além de orientar a gestão municipal em relação a temas como transporte, meio ambiente, habitação, entre outros.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A gestão do uso e ocupação do solo em Uberlândia é realizada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que é responsável por fiscalizar e regularizar as construções e empreendimentos imobiliários no município. A secretaria também promove ações de planejamento e desenvolvimento urbano, visando garantir o ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental, econômica e social de Uberlândia.

O cumprimento das leis de zoneamento e demais normas complementares é fundamental para garantir a qualidade de vida da população de Uberlândia e promover um desenvolvimento urbano sustentável. A ocupação desordenada do solo pode gerar problemas como a falta de infraestrutura adequada, a concentração de problemas ambientais e sociais, além de prejudicar a qualidade de vida da população.

Município de São José do Rio Preto

A Lei de Zoneamento de São José do Rio Preto estabelece as normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo do município, definindo os requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e exigindo a prévia aprovação da prefeitura para projetos de loteamento, desmembramento e desdobro. A lei também estabelece as categorias de uso permitidas e suas respectivas características, e divide o território de São José do Rio Preto em zonas de uso, com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

A Lei de Zoneamento, Nivelamento e as regras para o Uso e Ocupação do Solo no Município de São José do Rio Preto foi promulgada sob o número 13.709, de 14 de janeiro de 2021. A lei é complementada por outras normas, como a Lei de Parcelamento do Solo (Lei 13.711 de 14 de janeiro de 2021) e o Código de Obras e Edificações (Lei Complementar nº 649, de 05 de janeiro de 2021), que regulamentam questões específicas relacionadas à ocupação do solo no município.

O Plano Diretor de São José do Rio Preto foi instituído pela Lei Complementar nº 651, de 14 de janeiro de 2021. O Plano Diretor é um instrumento de planejamento urbano que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano e o uso e ocupação do solo, além de orientar a gestão municipal em relação a temas como transporte, meio ambiente, habitação, entre outros.

A gestão do uso e ocupação do solo em São José do Rio Preto é realizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, que é responsável por fiscalizar e regularizar as construções e empreendimentos imobiliários no município. A secretaria também promove ações de planejamento e desenvolvimento urbano, visando garantir o ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental, econômica e social de São José do Rio Preto.

O cumprimento das leis de zoneamento e demais normas complementares é fundamental para garantir a qualidade de vida da população de São José do Rio Preto e promover um desenvolvimento urbano sustentável.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

A ocupação desordenada do solo pode gerar problemas como a falta de infraestrutura adequada, a concentração de problemas ambientais e sociais, além de prejudicar a qualidade de vida da população.

Município de São José dos Campos

A Lei de Zoneamento de São José dos Campos dispõe sobre as normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo do município, estabelecendo os requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. A lei também estabelece as categorias de uso permitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São José dos Campos em zonas de uso, com localização, limites e perímetros especificados na própria lei.

A Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos foi promulgada através da Lei Complementar sob o número 623, de 09 de outubro de 2019. A lei é complementada por outras normas, como o Código de Edificações (Lei Complementar nº 651, de 18 de fevereiro de 2022), que regulamentam questões específicas relacionadas à ocupação do solo no município. O Plano Diretor de São José dos Campos foi instituído pela Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018. O Plano Diretor é um instrumento de planejamento urbano que estabelece as diretrizes para o desenvolvimento urbano e o uso e ocupação do solo, além de orientar a gestão municipal em relação a temas como mobilidade urbana, habitação, meio ambiente, entre outros.

A gestão do uso e ocupação do solo em São José dos Campos é realizada pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade e pela Secretaria de Planejamento Urbano, que são responsáveis por fiscalizar e regularizar as construções e empreendimentos imobiliários no município. As secretarias também promovem ações de planejamento e desenvolvimento urbano, visando garantir o ordenamento do território e a sustentabilidade ambiental, econômica e social de São José dos Campos.

O cumprimento das leis de zoneamento e demais normas complementares é fundamental para garantir a qualidade de vida da população de São José dos Campos e promover um desenvolvimento urbano sustentável. A ocupação desordenada do solo pode gerar problemas como a falta de infraestrutura adequada, a concentração de problemas ambientais e sociais, além de prejudicar a qualidade de vida da população.

Programa Minha Casa Minha Vida

O programa Minha Casa Minha Vida foi criado em 2009 pelo Governo Federal com o objetivo de facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda. O programa é destinado às áreas urbanas e rurais e tem como principais objetivos a redução do déficit habitacional, o estímulo à construção civil e o aquecimento da economia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Os recursos do programa são provenientes do: (i) Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), (ii) Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), (iii) Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e (iv) Orçamento Geral da União.

O programa oferece subsídios para aquisição ou construção de imóveis, além de condições especiais de financiamento com taxas de juros reduzidas. As famílias beneficiárias são aquelas que possuem renda de até R\$ 7 mil mensais e podem ser organizadas em três faixas: Faixa 1, para famílias com renda de até R\$ 1,8 mil; Faixa 2, para famílias com renda de até R\$ 4 mil; e Faixa 3, para famílias com renda de até R\$ 7 mil.

O programa também oferece a possibilidade de construção de empreendimentos destinados a famílias de baixa renda por meio de parcerias entre o governo, a iniciativa privada e as prefeituras. Nesse caso, as construtoras recebem incentivos fiscais para a construção de empreendimentos habitacionais.

Em resumo, o programa Minha Casa Minha Vida tem como objetivo facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda por meio de subsídios e condições especiais de financiamento, além de estimular a construção civil e a economia do país.

b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

A Companhia atua em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de seus empreendimentos. A Companhia não está sujeita a qualquer norma de conduta específica ou padrões internacionais relativos à proteção ambiental. Com foco contínuo no crescimento sustentável, a Companhia adota certas práticas para aumentar ainda mais seu comprometimento com a proteção do meio ambiente.

As atividades da Companhia estão sujeitas ao cumprimento de normas ambientais, conforme descrito abaixo:

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, determina que a instalação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto nas fases de aprovação do projeto, instalação e operação do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas necessitam de renovação periódica. Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio do Governo Federal a competência para licenciar é atribuída ao Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (“IBAMA”). Com exceção dos casos em que o licenciamento ambiental está sujeito à competência federal, o respectivo órgão estadual é responsável pelas análises das atividades e emissão de licenças ambientais, bem como pela imposição de condições, restrições e medidas de controle pertinentes. Para empreendimentos cujos impactos ambientais são

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

estritamente locais, a competência é do órgão ambiental municipal, desde que tal competência seja delegada pelo órgão Estadual mediante instrumento legal próprio ou convênio.

No que se refere ao licenciamento de obras da construção civil, em grande parte dos Estados em que atuamos, o licenciamento é realizado pelas Secretarias Municipais. O processo de licenciamento ambiental, regulado na Resolução CONAMA 237/97, compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente, na seguinte ordem:

- (i) Licença Prévia: concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade, aprovando a sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;
- (ii) Licença de Instalação: autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e
- (iii) Licença de Operação: autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para operação.

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, nos termos do artigo 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 (“Lei nº 9.985/00”), que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, que o empreendedor apoie a implantação e manutenção de Unidade de Conservação (“UC”). Nos termos do artigo 2º, inciso I, da referida lei, UC significa o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

De acordo com o Decreto nº 6.848, de 14 de maio de 2009 (“Decreto nº 6.848/09”), o valor destinado à compensação ambiental, nos termos descritos acima, deve corresponder a, no máximo, 0,5% da soma dos investimentos necessários para implantação do empreendimento, não sendo considerados nesse valor os investimentos referentes aos planos, projetos e programas de mitigação ambiental. Ressalta-se, ainda, que, de acordo com o artigo 83 do Decreto nº 6.514, regulamentado pelo Decreto Federal nº 6.686, de 22 de julho de 2008 (“Decreto nº 6.686/08”), de 22 de julho de 2008 (“Decreto nº 6.514/08”), o não cumprimento de medida compensatória na forma e no prazo exigido pela autoridade ambiental enseja, independentemente da aplicação de sanções penais, a aplicação de penalidades administrativas, tais como multa, de R\$ 10 mil a R\$ 1 milhão,

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

embargo ou suspensão das atividades, dentre outras. A verificação do grau de impacto ambiental e da necessidade de implantação e manutenção de UC dependerá da localidade e do empreendimento a ser lançado, sendo que os terrenos já adquiridos para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras não estão localizados dentro de UC e não possuem a necessidade de compensação ambiental. Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta poderá implicar responsabilização nas esferas administrativa e criminal. Nesse sentido, a ausência de licenças ambientais pode acarretar penalidades de R\$ 500,00 a R\$ 10,0 milhões. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, desativação e demolição, dentre outras. Ademais, vale ressaltar que, de acordo com o Decreto nº 6.514/08, alterado pelo Decreto nº 6.686/08, as penalidades acima mencionadas também são aplicáveis no caso de não cumprimento das condicionantes previstas nas licenças ambientais.

Desta feita, a construção e as vendas dos projetos da Companhia podem sofrer atraso ou mesmo serem inviabilizadas devido a dificuldades ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento. A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, tais órgãos poderão exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores, doação de mudas e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável à responsabilização nas esferas administrativa e criminal. No que se refere aos custos decorrentes de realização de medidas mitigadoras em razão da supressão de vegetação, não possuímos custos relevantes provisionados para execução de tais medidas.

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

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo assegurado ao titular seu uso exclusivo, da marca registrada, em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações.

Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços. Essa expectativa pode vir a

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento pelo órgão responsável pelo registro; e (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo órgão responsável pelo registro.

Em 2017, a Companhia depositou dois pedidos de registro para a marca mista “INTER Construtora”, pedidos que foram aceitos e marca registrada no “INPI”. Além disso, a Companhia é titular de três nomes de domínio registrados em sua titularidade e está em fase de desenvolvimento de um software por meio de sua subsidiária Expert Desenvolvimento e Tecnologia LTDA, para uso interno nos trabalhos administrativos da Companhia. Este software está sendo desenvolvido pelos próprios sócios da subsidiária e a Companhia informou não possuir nenhum termo que formalize sua titularidade exclusiva sobre o software.

Para maiores detalhes a respeito das marcas e domínios relevantes utilizadas pela Companhia, favor reportar-se ao item 9.1 (b) deste Formulário de Referência.

d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

i. em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

Não ocorreu.

ii. em favor de partidos políticos

Não ocorreu.

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

Não ocorreu.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7. Países dos quais o emissor obtém receitas relevantes:

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

A totalidade da receita da Companhia é proveniente de clientes de âmbito nacional.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui receitas relevantes provenientes de países estrangeiros.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8. Descrição dos impactos relevantes decorrentes da regulação dos países estrangeiros nos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui operações em países estrangeiros.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9. Informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG):

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia não divulga relatório de sustentabilidade e não possui política de responsabilidade ambiental formalizada. Não obstante, a Companhia entende que o sistema de gestão ambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que as atividades atendam aos requisitos legais e normas ambientais aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais de seus serviços.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

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

(i) a não divulgação de informações ASG

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

Nós estamos em estágio inicial de adequação e implementação de programas voltados à ASG e estamos em processo para divulgação dessas informações.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Nós estamos em estágio inicial de adequação e implementação de programas voltados à ASG. Estamos trabalhando para futura adoção de matriz de materialidade.

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

Nós estamos em estágio inicial de adequação e implementação de programas voltados à ASG. Estamos trabalhando para futura adoção de indicadores-chave de desempenho ASG.

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

Nós estamos em estágio inicial de adequação e implementação de programas voltados à ASG e passaremos a endereçar as informações inerentes à auditoria na medida em que avançemos na jornada 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

Nós estamos em estágio inicial de adequação e implementação de programas voltados à ASG e, em nossa jornada, consideramos o ODS em todo nosso processo de implantação e adequação.

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

Nós estamos em estágio inicial de adequação e implementação de programas voltados à ASG. Estamos trabalhando para futura realização de inventário de emissão de gases do efeito estufa.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10. Sociedade de economia mista:

a. interesse público que justificou sua criação

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

b. atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:

i. os programas governamentais executados no exercício social anterior, os definidos para o exercício social em curso, e os previstos para os próximos exercícios sociais, critérios adotados pelo emissor para classificar essa atuação como sendo desenvolvida para atender ao interesse público indicado na letra “a”

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

ii. quanto às políticas públicas acima referidas, investimentos realizados, custos incorridos e a origem dos recursos envolvidos – geração própria de caixa, repasse de verba pública e financiamento, incluindo as fontes de captação e condições

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

iii. estimativa dos impactos das políticas públicas acima referidas no desempenho financeiro do emissor ou declaração de que não foi realizada análise do impacto financeiro das políticas públicas acima referidas

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

c. processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas

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

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11. Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor:

Todos os eventos ocorridos que importem aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante se enquadram dentro da operação normal dos negócios da Companhia e já foram devidamente descritos no item 6 deste Formulário de Referência.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

1.12. 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.

Não aplicável. Não ocorreu nenhuma das hipóteses.

1.13 Acordos de acionistas

1.13. Celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.

Não aplicável. A Companhia não possui acordo de acionistas vigente.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14. Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor.

Não ocorreram.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15. Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não aplicável. A companhia não formalizou contratos relevantes que não possuam relação com suas atividades operacionais.

1.16 Outras informações relevantes

1.16. Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

2.1. Condições financeiras e patrimoniais:

As informações financeiras apresentadas nos itens 2.1 a 2.11 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, de 2023 e de 2022. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) 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.

As informações financeiras a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos Diretores da Companhia. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários abaixo refletem a visão e percepção dos Diretores da Companhia sobre as suas atividades, negócios e desempenho, bem como visam a fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, de 2023 e de 2022.

Os termos “AH” e “AV” constantes de determinadas tabelas abaixo significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha nas demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha (i) em relação à receita líquida de incorporação imobiliária para os exercícios aplicáveis, quando da análise das demonstrações dos resultados; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo somado ao total do Patrimônio Líquido, nos respectivos exercícios, quando da análise do balanço patrimonial.

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores entendem que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais sólidas e coerentes para o desenvolvimento de seu plano de negócios atual, pautado, principalmente, no desenvolvimento de projetos maiores, variando em 40 a 1.080 unidades. O crescimento contínuo e acelerado é resultado do planejamento e estruturação da Companhia que ampliou suas atividades operacionais:

(R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Vendas contratadas líquidas de distratos	440.483	411.384	387.642
Número de unidades Lançadas	3.106	4.384	1.601
Número de unidades Vendidas	1.973	1.913	2.174

As principais métricas de liquidez e financeira demonstrativas de geração de caixa da Companhia, bem como a sua atual estrutura financeira e patrimonial estão descritas abaixo:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(R\$ mil, exceto índice)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Dívida Bruta (1)	357.565	291.276	239.988
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	57.296	29.305	44.319
Dívida Líquida	300.269	261.970	195.669
Patrimônio Líquido	217.218	183.112	127.109
Índice de dívida (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido)	1,4	1,4	1,5
(1) A Dívida Bruta refere-se à soma de empréstimos e financiamentos, e as debêntures (circulante e não circulante). A Dívida Líquida é uma medição não contábil representada pela Dívida Bruta menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas 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 não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.			

O aumento do endividamento da Companhia está em linha com seu plano de negócios e expansão para outras cidades localizadas no interior dos Estados de São Paulo e Minas Gerais, e se deve, principalmente, às aquisições de terrenos, à construção de empreendimentos e ao capital de giro. As principais fontes de financiamento utilizadas pela Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social em curso foram decorrentes da emissão de debêntures, da contratação de empréstimos de capital de giro e de conta garantida e financiamentos na modalidade de apoio à produção.

A Diretoria entende que a evolução do índice de dívida está em linha com o histórico e a estratégia de negócios da Companhia, e acredita que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações financeiras de curto, médio e longo prazo. Ademais, a Diretoria acredita que a geração de caixa da Companhia é suficiente para atender ao financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

b. Estrutura de capital

A Diretoria acredita que a estrutura de capital da Companhia é adequada para atender às demandas e necessidades das operações, como gastos com construção, que representam o maior custo de um projeto imobiliário. O sucesso do plano de crescimento é refletido na evolução do patrimônio líquido da Companhia, conforme abaixo apresentado:

(R\$ mil, exceto índice)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Patrimônio líquido	217.218	183.112	127.109

A Companhia apresentou, nos últimos anos, uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros, e condizente, na visão da Diretoria, com as atividades da Companhia, na proporção apresentada na tabela abaixo:

(R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Capital de terceiros – passivo Circulante	239.444	485.919	384.827

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Capital de terceiros – passivo não circulante	522.265	341.790	430.156
Total do capital de terceiros – total do passivo	761.709	827.709	814.983
Capital próprio – Patrimônio Líquido	217.218	173.112	127.110
Capital total (terceiros + próprio)	978.927	1.000.821	942.093
Parcela de capital de terceiros	78%	83%	87%
Parcela de capital próprio	22%	17%	13%

Em 31 de dezembro de 2024, a estrutura de capital da Companhia contava com 78% de capital de terceiros e 22% de capital próprio, uma alteração de 10 pontos percentuais, se comparado à estrutura de capital registrada em 31 de dezembro de 2023. A Companhia busca manter significativa parcela de capital de terceiros em sua estrutura de capital, uma vez que atua com (i) linhas de crédito na modalidade de apoio à produção, para financiamento de empreendimentos enquadrados no Minha Casa Minha Vida; e (ii) obrigações com terceiros decorrentes de aquisições de terrenos via permuta física ou financeira, cujo pagamento ao proprietário do terreno ocorrerá durante o desenvolvimento do projeto.

A Diretoria acredita que a Companhia possui estrutura de capital adequada para a continuidade das suas operações.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Tendo em vista o perfil da estrutura de capital da Companhia, seu fluxo de caixa e sua posição de liquidez, a Companhia acredita ter condições suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, sendo esta visão embasada pelas informações setoriais e macroeconômicas atualmente disponíveis. A Diretoria acredita que a Companhia tem capacidade para contrair empréstimos para financiar seus investimentos e capital de giro atuais com instituições financeiras, conforme já tem efetuado nos últimos anos. O ano de 2022 impôs muitas dificuldades devido ao quadro inflacionário, com elevados índices de INCC e IPCA. A combinação de aumento dos insumos (base para construção), somado às altas taxas de juros no ano e atrelado às incertezas políticas e monetárias, acarretou muitos obstáculos para o setor, entretanto, mesmo com o cenário negativo foram cumpridas todas as obrigações.

A expectativa de melhora na economia nacional de forma gradativa traz a tranquilidade necessária para continuidade do cumprimento das obrigações da Companhia.

Apesar da liquidez corrente estar abaixo de 1, a Companhia tem expectativa de reverter o indicador ainda no 1º trimestre de 2025 com plano de rolagem de parte da dívida corporativa, além da expectativa de caixa de curto em curto prazo.

A tabela a seguir mostra a evolução do índice de liquidez corrente da Companhia:

(R\$ mil, exceto índice)	Exercício social findo em dezembro de		
	2024	2023	2022
Ativo Circulante	134.761	78.220	329.593
Passivo Circulante	239.444	119.892	384.827
Liquidez corrente	0,56	0,65	0,85

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Adicionalmente, conforme mencionado no item 2.1(b) acima, parcela substancial dos passivos da Companhia são decorrentes de:

- (i) linhas de crédito na modalidade de apoio à produção, para financiamento de empreendimentos enquadrados no Minha Casa Minha Vida. Essa linha de crédito oferece taxas de juros menores do que as linhas tradicionais de capital de giro, contando com garantia real e um processo de amortização ligado à quitação de seus clientes por meio da transferência dos recebíveis dos clientes aos bancos durante e após o período de obras. Com essas linhas de crédito, a Companhia consegue cobrir a exposição de caixa não coberta pelos recebimentos mensais de cada projeto; e
- (ii) obrigações com terceiros decorrentes de aquisições de terrenos via permuta física ou financeira, cujo pagamento ao proprietário do terreno ocorrerá durante o desenvolvimento do projeto e após o cumprimento de certas condições contratuais. No caso das permutas financeiras, os desembolsos para liquidação dessas obrigações estão atrelados aos recebimentos dos clientes.

O passivo total da Companhia pode ser assim demonstrado:

(R\$ mil, exceto índice)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures	357.565	291.276	239.988
Obrigações com terceiros	427.284	311.282	412.027
Outros passivos	194.078	398.263	290.078
Passivo Total	978.927	1.000.821	942.093
Empréstimos na modalidade de apoio a produção	177.563	113.937	69.681

Considerando o nível de endividamento da Companhia, seus ativos de maior liquidez frente a suas obrigações, os Diretores acreditam haver liquidez suficiente para o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela Companhia. Caso entenda necessário, a Companhia possui 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

As necessidades de financiamento da Companhia estão basicamente relacionadas ao desenvolvimento e à construção de novos empreendimentos imobiliários. As atividades da Companhia são financiadas com o caixa gerado pelas atividades operacionais, com linhas de crédito em instituições financeiras de primeira linha e certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) emitidos com lastro nas debêntures, visando à manutenção de disponibilidades de caixa em nível que a Diretoria acredita ser apropriado, conforme abaixo:

(em R\$ milhares)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Apoio a produção	177.563	113.937	69.681
Capital de giro	62.023	45.492	82.416

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Conta garantida	-	5.600	13.111
Finame	33.325	42.073	47.632
Debêntures	177.979	126.247	74.780
Total	146.677	291.275	239.988

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

A Companhia pretende continuar acessando a fonte de financiamento com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e outras de natureza semelhante àquelas contratadas em exercícios sociais anteriores.

Adicionalmente, os Diretores continuarão estudando e analisando as condições de mercado, bem como oportunidades de financiamento corporativo e de mercado de capitais que estejam em linha com a estratégia da Companhia.

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

(R\$ mil, exceto índice)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Dívida Bruta ⁽¹⁾	146.677	291.276	239.988
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	57.296	29.305	44.319
Dívida Líquida	89.381	261.970	195.669
⁽¹⁾ A Dívida Bruta refere-se à soma de empréstimos e financiamentos, e as debêntures (circulante e não circulante). A Dívida Líquida é uma medição não contábil representada pela Dívida Bruta menos o saldo de caixa, equivalentes de caixa e dos títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – <i>International Financial Reporting Standards</i> (IFRS), emitidas pelo <i>International Accounting Standard Board</i> (IASB) e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Líquida é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.			

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida bruta da Companhia atingiu o montante total de R\$ 146.677 mil, enquanto a sua dívida líquida era de R\$ 89.381 mil, representando um aumento de 65% em sua dívida bruta e um aumento de 44% em sua dívida líquida, quando comparado com a dívida bruta e a dívida líquida registradas em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, a dívida bruta da Companhia atingiu o montante total de R\$291.276 mil, enquanto a sua dívida líquida era de R\$261.970 mil, representando um aumento de 20% em sua dívida bruta e um aumento de 30% em sua dívida líquida, quando comparado com a dívida bruta e a dívida líquida registradas em 31 de dezembro de 2022.

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A descrição abaixo apresenta as principais características dos contratos de empréstimo e financiamento relevantes em 31 de dezembro de 2024:

Debêntures

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As Debêntures da 1ª Emissão da Companhia foram quitadas em 08 de janeiro de 2021. As Debêntures da 2ª Emissão da Companhia foram quitadas em outubro de 2021.

4ª Emissão de Debêntures da Companhia. “Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da Inter Construtora e Incorporadora S.A.” foi celebrado pela Companhia, na qualidade de emissora, pela True Securitizadora S.A, na qualidade de debenturista, e por Leonardo Miguel de Lima, Almira Gonçalves dos Reis Lima (“Leonardo” e “Almira”, respectivamente), Neylson de Oliveira Almeida (“Neylson”), Jurandir Miguel de Lima (“Jurandir”) e Ednilson de Oliveira Almeida (“Ednilson” e, conjuntamente com Leonardo e Neylson, os “Fiadores”), na qualidade de fiadores, em 27 de novembro de 2020 (“4ª Escritura de Emissão da Companhia”).

Em 27 de novembro de 2020, a Companhia emitiu 70.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantias adicionais fidejussórias, com valor nominal unitário de R\$1.000,00, perfazendo o montante total de R\$70.000.000,00 (“4ª Emissão da Companhia” e “Debêntures 4ª Emissão da Companhia”, respectivamente), para colocação privada. As Debêntures da 4ª Emissão da Companhia possuem prazo de 5 anos a contar da data de emissão, vencendo, portanto, em 23 de dezembro de 2025.

As Debêntures da 4ª Emissão da Companhia foram emitidas com a seguinte Razão de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que (i) o valor total das ações objeto da Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) o valor total dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme apurados em laudo de avaliação emitido por empresa especializada, sendo certo que tal valor não poderá ser inferior a R\$67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), deverão, em conjunto, representar, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor do saldo devedor das Obrigações Garantidas (“Razão de Garantia”). Fiança concedida pelos Fiadores.

Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 316ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta”), conforme definido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 316ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”).

Sobre o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures 4ª Emissão Companhia incidiam juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa IPCA, acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa equivalente a 6,2%, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, base 252 dias úteis, incidentes sobre o valor nominal unitário não amortizado das Debêntures 4ª Emissão da Companhia, desde à primeira data de integralização das Debêntures 4ª Emissão da Companhia.

Em 26 de junho de 2021 a Companhia amortizou R\$ 15.219.170,57 do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da 4ª Emissão da Companhia.

Em 24 de dezembro de 2021 a Companhia amortizou R\$7.226.665,36 do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da 4ª Emissão da Companhia.

Em 23 de dezembro de 2022 a Companhia amortizou R\$16.368.757,86 do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da 4ª Emissão da Companhia.

Em 22 de dezembro de 2023 foi retificado o cronograma de pagamento da amortização de principal e da remuneração das Debêntures; foi excluída a atualização monetária dos CRI, e consequentemente das Debêntures, de modo que a partir do primeiro dia útil subsequente da Data de Aniversário de Dezembro de 2023, o Valor Nominal Unitário das Debêntures/CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures/CRI não seja mais objeto de atualização monetária, com a consequente exclusão da cláusula 4.7 da Escritura de Emissão e nos demais instrumentos, passando o Valor Nominal Unitário Atualizado em 26/12/2023 a ser o novo Valor Nominal Unitário das Debêntures/CRI; e alterada a forma de remuneração dos CRI e, consequentemente das Debêntures, de modo que, a partir da Data de Aniversário de Dezembro de 2023 (27/12/2023), retroagindo no tempo, portanto, passem a fazer jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem inteiros por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“Taxa DI”), ficando estabelecido que para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 03 (três) Dias Úteis de defasagem de cálculo, sendo ela acrescida exponencialmente de spread ou sobretaxa de 6,0000% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding conduzido pelo Coordenador Líder (“Juros Remuneratórios” e “Remuneração”);

5ª Emissão de Debêntures da Companhia. Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures, Simples, Não Conversíveis em Ações, Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da Inter Construtora e Incorporadora S.A.

Em 21 de janeiro de 2022, a Companhia realizou a emissão de até 60.000 (sessenta mil) Debêntures com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) totalizando o valor de emissão R\$60.000.000,00 (sessenta milhões) de reais. As Debêntures servirão de lastro para a 464ª Série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora. As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.839 (mil oitocentos e trinta e nove) dias corridos contados da data de emissão, vencendo-se em 02 de fevereiro de 2027 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; incidirão juros remuneratórios correspondentes 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescidos de uma sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano. O fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária e por fiança outorgada pelos Fiadores.

Em 05 de setembro de 2022 a Companhia amortizou R\$507.878.791,06 do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da 5ª Emissão da Companhia.

ATUALIZAR HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES.

6ª Emissão de Debêntures da Companhia. Instrumento Particular de Escritura da 6ª Emissão de Debêntures, Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da Inter Construtora e Incorporadora S.A.

Em 30 de março de 2023, a Companhia realizou a emissão de até 60.000 (sessenta mil) Debêntures com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) totalizando o valor de emissão R\$60.000.000,00 (sessenta milhões) de reais. As Debêntures servirão de lastro para a 138ª Série da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora. As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da data de emissão, vencendo-se em 29 de março de 2028 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; incidirão juros remuneratórios correspondentes 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extragrupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescidos de

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, incidentes, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). O fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária e por fiança outorgada pelos Fiadores.

ATUALIZAR HISTÓRICO DE AMORTIZAÇÕES.

Cédulas de Crédito Bancário

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia e suas controladas emitiram 6 (seis) Cédulas de Crédito Bancário, em favor das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco do Brasil S.A.; (iii) Banco Safra S.A. Os empréstimos celebrados totalizam o montante de R\$63.278 mil, com o saldo devedor de R\$61.779 mil, em 31 de dezembro de 2024.

As principais características das Cédulas de Crédito Bancário e do Arrendamento Mercantil (leasing) estão elencadas no quadro abaixo:

Empréstimos e Financiamentos						
Consolidado						
Tipo de Contrato	Instituição Financeira	Taxa de juros	Garantia	Vencimento	Valor original (em R\$ milhões)	Saldo devedor em 31/12/2022 (em R\$ milhões)
Cédula de Crédito Bancário	Banco do Brasil S.A.	100% CDI * 6% ao ano	Aval de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	23/12/2023	70	54,92
Cédula de Crédito Bancário	A Opea Securitizadora S.A	100% CDI * 4,50% ao ano	Aval de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	01/01/2027	28	12,72
Cédula de Crédito Bancário	Banco Itaú S.A.	100% CDI * 6,00% ao ano	Aval de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	29/03/2028	55,4	54,80
Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,50% ao ano	Aval de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	15/12/2025	11,5	5.92
Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,50% ao ano	Aval de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	15/12/2025	6,6	3,21
Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,15% ao ano		15/11/2026	3,2	1,96
Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,50% ao ano		15/12/2025	6,8	3,11

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,50% ao ano		15/01/2026	2,1	1,18
Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,15% ao ano		15/11/2026	12,5	12,18
Cédula de Crédito Bancário	Banco Safra S.A.	100% CDI * 3,15% ao ano		15/11/2026	9,3	5,76
Cédula de Crédito Bancário	Banco Itaú S.A.	100% CDI * 6,00% ao ano		17/11/2025	14	14,32
Cédula de Crédito Bancário	Banco Itaú S.A.	100% CDI * 6,00% ao ano		22/01/2026		2,33
Cédula de Crédito Bancário	Banco Sicred S.A.	22,28% ao ano		01/12/2026	6	6,08
Cédula de Crédito Bancário	Banco Sicoob S.A.	100% CDI * 8,08% ao ano		22/12/2026	3,14	2,22
Cédula de Crédito Bancário	Banco ABC S.A.	100% CDI * 6,00% ao ano	Aval de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios	20/12/2024	5,16	3,74

Contratos de Linhas de Crédito de Apoio à Produção celebrados com a Caixa Econômica Federal

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram parte em XX Contratos de Abertura de Crédito e de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, sendo:

- (i) 7 contratos celebrados, entre 08 de novembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, com a Caixa Econômica Federal no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida para captação de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, cujo montante total, na data deste Formulário de Referência era de R\$69.015 mil, e saldo devedor, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$69.681 mil. Esses contratos possuem taxa de juros de 8% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato (TR), e contam com garantia hipotecária e fiança. Cada contrato possui data de vencimento distinta; e
- (ii) 7 contratos celebrados, entre 9 de abril de 2020 e 31 de dezembro de 2020, com a Caixa Econômica Federal para captação de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE, cujo montante total, na data deste

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Formulário de Referência era de R\$38.279 mil, com saldo devedor em 31 de dezembro de 2020 de R\$38.717 mil. Esses contratos possuem taxa de juros de 100% do CDI, acrescidos de sobrepreço de 2,3838% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do contrato (TR), e contam com garantia hipotecária e fiança. Cada contrato possui data de vencimento distinta.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não possui outras relações de longo prazo com instituições financeiras, exceto aquelas descritas neste item.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

Nenhuma das dívidas da Companhia existentes em 31 de dezembro de 2024 possui condição contratual ou legal específica de subordinação, exceto no caso de um eventual concurso universal de credores, de forma que a ordem de pagamento das dívidas da Companhia, em um eventual concurso universal de credores, seria determinada de acordo com as disposições da legislação em vigor.

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 à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Os contratos de financiamento citados acima possuem cláusulas restritivas da seguinte natureza:

4ª Emissão de Debêntures da Companhia

- Se previamente aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso ocorra a cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou as SPE Receptoras, desde que tal reorganização acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição constante do artigo 37, §1º, do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão), direto ou indireto, da Emissora e/ou das SPE Receptoras, salvo se ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico (conforme definido a seguir), o que fica desde já permitido, desde que não afetem, alterem ou impactem, de qualquer forma, as Garantias. Entende-se por “Grupo Econômico”, sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora, ou sob controle comum, sendo que “controle” tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- Pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, de sua(s) controladora(s) ou de qualquer de suas subsidiárias, controladas ou coligadas, incluindo as SPE Receptoras, ou ainda pedido de insolvência civil de quaisquer dos Fiadores;
- Falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito desta Escritura;
- Vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, da Emissora, de sua(s) controladora(s) ou de qualquer de suas subsidiárias, controladas ou coligadas,

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

incluindo as SPE 21 Receptoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

- Se as Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre a totalidade dos imóveis indicados no Anexo VI não forem devidamente constituídas dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da presente data, entendendo-se como tal a assinatura e o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Juiz de Fora e Uberaba, Estado de Minas Gerais, conforme o caso, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis;
- Se as Garantias, por qualquer fato, tornarem-se deterioradas, desapropriadas ou se tornem insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito desta Escritura ou se a Razão de Garantia, definida na Cláusula 8.1 abaixo, atingir patamar inferior a 120% (cento e vinte por cento), sem que o Reforço de Garantia, definido nas Cláusulas 8.1.3 e 8.1.4 abaixo, seja implementado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento, pela Emissora, de notificação efetuada pela Securitizadora nesse sentido;
- Se a Emissora não realizar o Reforço de Garantia para reestabelecimento da Razão de Garantia, dentro do prazo estabelecido nesta Escritura de Emissão;
- Caso seja proferida decisão judicial transitada em julgado, não paga (ou em relação à qual não tenha sido fornecida garantia ao juízo) no prazo determinado na sentença condenatória contra a Emissora, a(s) controladora(s) ou contra qualquer de suas subsidiárias, controladas ou coligadas, incluindo as SPE Receptoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- Não utilização dos recursos captados com esta Escritura de Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos;
- Morte, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, de qualquer dos Fiadores sem que seus herdeiros necessários, se houver, assumam a posição nessa Escritura de Emissão dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da ocorrência de qualquer dos eventos aqui indicados; e
- Caso os relatórios trimestrais elaborados na forma do Anexo II à presente Escritura de Emissão contenham erros e/ou discrepâncias entendidas como relevantes, que não tenham sido sanados em até 5 (cinco) dias úteis contados da notificação acerca de tal discrepância.
- Não manutenção, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros (“Índices Financeiros”), apurados trimestralmente, incluídos nas notas explicativas às demonstrações financeiras trimestrais revisadas/auditadas por auditor independente registrado na CVM, e acompanhado pelo Agente Fiduciário, tendo por base as demonstrações financeiras anuais auditadas da Emissora, a partir (inclusive) daquela relativa ao exercício fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2020, cuja primeira verificação será realizada em 2021 (“Data de Primeira Verificação”). Para tanto, a Emissora enviará suas demonstrações financeiras anuais auditadas, devidamente acompanhadas do relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros elaborados e apurados pelo auditor independente, ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias a contar de cada encerramento de exercício social da Emissora, para fins de acompanhamento do cálculo dos Índices Financeiros, de forma que o Agente Fiduciário verificará o atendimento dos Índices Financeiros,

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

sob pena de impossibilidade de verificação do cumprimento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário: Os Índices Financeiros obtidos da divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido da Emissora não poderá ser superior a 1 (um), sendo certo que não serão consideradas, para fins deste cálculo, os Contratos de Financiamento à Produção.

5ª Emissão de Debêntures da Companhia

- Descumprimento da Destinação dos Recursos pela Companhia, nos termos constantes na Escritura de Emissão;
- Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Escritura de Emissão;
- Inadimplemento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciantes, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento;
- Não cumprimento pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciantes, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) dias contados: (i) do recebimento de notificação escrita da Securitizadora para descumprimentos relacionados a envio de documentos; ou (ii) da data inicial prevista para o envio para as demais obrigações não pecuniárias;
- Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Fiança, da Alienação Fiduciária, da Cessão Fiduciária ou de quaisquer das obrigações da Companhia e/ou das Fiduciantes e/ou dos Fiadores oriundas desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação;
- Decretação de falência da Companhia e/ou das Fiduciantes e/ou sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência; Pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou de suas Controladas e/ou pelas Fiduciantes; Pedido de falência da Companhia e/ou das Fiduciantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou Pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou das Fiduciantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- Falecimento, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, de qualquer dos Fiadores;
- Caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis exceto durante o período de suspensão no caso de deferimento do processamento da recuperação judicial da Companhia, conforme previsto no artigo 6º da Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2020, conforme alterada, bem como na hipótese de deterioração, depreciação ou perecimento dos bens objeto das Garantias;
- Inadimplemento, pela Companhia, pelas Fiduciantes, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

pecuniárias da Companhia decorrentes desta Escritura, exceto se sanado ou se demonstrada sua não ocorrência até o Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência;

- Vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia, das Fiduciantes, dos Fiadores e/ou de qualquer de suas Controladas, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso;
- Descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciantes e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão administrativa ou arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Companhia decorrentes desta Escritura, exceto se o inadimplemento for sanado ou se tal decisão, judicial ou arbitral, for extinta ou tiver sua eficácia suspensa no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação da referida decisão;
- Protestos legítimos de títulos contra a Companhia, contra os Fiadores e/ou contra as Fiduciantes e/ou contra qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), exceto se, no prazo legal ou, se não houver, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(foram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
- Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações assumidas nesta Escritura, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;
- Caso a Companhia não apresente à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, ou em menor prazo, caso assim exigido pela respectiva Autoridade, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Debêntures foram empregados para o fim previsto nesta Escritura de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Companhia para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- Se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Companhia e/ou dos Fiadores e/ou das Fiduciantes contida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- Alteração do estatuto social da Companhia e/ou das Fiduciantes que implique a concessão de direito de retirada aos sócios ou acionistas da Companhia e/ou das Fiduciantes;

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Redução de capital social da Companhia, exceto: (i) se previamente aprovado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, ou (ii) se tal redução de capital visar a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- Resgate ou amortização de ações; distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias perante a Securitizadora e, consequentemente aos Titulares de CRI previstas nesta Escritura de Emissão;
- Cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações), alienação, cessão de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, exceto (i) se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, ou (ii) pela transferência das ações de qualquer dos integrantes do bloco de controle da Companhia, conforme Acordo de Acionistas vigente na presente data, para outro integrante do mesmo bloco de controle;
- Desapropriação, confisco, alienação, cessão de ativos ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que ocasionem a diminuição do patrimônio líquido da Companhia em valor superior a 15% (quinze por cento), com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Companhia;
- Alteração (i) do controle acionário direto da Companhia; e/ou (ii) do controle acionário direto das Fiduciárias e das SPEs Destinação; e/ou (iii) do controle acionário direto e/ou indireto de qualquer de suas Controladas, exceto pela transferência das ações de qualquer dos integrantes do bloco de controle da Companhia, conforme Acordo de Acionistas vigente na presente data, para outro integrante do mesmo bloco de controle;
- Inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Companhia;
- Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, conforme aplicável, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciárias e/ou pelas SPEs Destinação e/ou qualquer de suas Controladas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades por elas desenvolvidas, suas condições financeiras ou socioambientais, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que se verificar a ocorrência de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia e/ou os Fiadores e/ou as Fiduciárias e/ou as SPEs Destinação e/ou as Controladas, conforme o caso, comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- Caso não sejam cumpridas todas as Condições de Desembolso dentro do prazo previsto nesta Escritura de Emissão ou não venham a serem dispensadas pelos Titulares de CRI;

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Caso o respectivo Fundo de Reserva e/ou o respectivo Fundo de Despesas seja utilizado e não seja recomposto na forma prevista nesta Escritura ou caso a Companhia não realize a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos previstos na Escritura;
- Questionamento judicial, pela Companhia, pelas Fiduciárias, pelos Fiadores e/ou por quaisquer de suas Controladas e/ou Controladores, de quaisquer termos e condições desta Escritura, da Fiança e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer Documentos da Operação;
- Descumprimento de qualquer obrigação socioambiental pertinente (i) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde, à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Companhia e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (ii) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
- Descumprimento de qualquer obrigação decorrente de dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) o Foreign Corrupt Practices Act of 1977; (ii) a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (iii) o UK Bribery Act 2010; (iv) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (v) o Código Penal e (vi) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme aplicável (“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”);
- Descumprimento das obrigações de comprovação do registro (i) do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes nos prazos previstos nos referidos documentos; e (ii) da RCA e das Aprovações Fiduciárias e desta Escritura de Emissão nas juntas comerciais competentes nos prazos previstos nesta Escritura;
- Alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, ressalvadas as alterações que não resultem na alteração das atividades principais atualmente praticadas;
- A partir da data de liberação da Segunda Parcela do Valor Líquido pela Securitizadora para a Companhia ou após 1 (um) ano contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, o descumprimento dos seguintes índices financeiros (“Índices Financeiros”):

6ª Emissão de Debêntures da Companhia

- Descumprimento da Destinação dos Recursos pela Companhia, nos termos constantes na Escritura de Emissão;
- Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Escritura de Emissão;
- Inadimplemento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciárias, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento;
- Não cumprimento pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciárias, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação,

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) dias contados: (i) do recebimento de notificação escrita da Securitizadora para descumprimentos relacionados a envio de documentos; ou (ii) da data inicial prevista para o envio para as demais obrigações não pecuniárias;

- Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial da Fiança, da Alienação Fiduciária, da Cessão Fiduciária ou de quaisquer das obrigações da Companhia e/ou das Fiduciárias e/ou dos Fiadores oriundas desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação;
- Decretação de falência da Companhia e/ou das Fiduciárias e/ou sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência; Pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou de suas Controladas e/ou pelas Fiduciárias; Pedido de falência da Companhia e/ou das Fiduciárias, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou Pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou das Fiduciárias, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- Falecimento, pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, de qualquer dos Fiadores;
- Caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis exceto durante o período de suspensão no caso de deferimento do processamento da recuperação judicial da Companhia, conforme previsto no artigo 6º da Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2020, conforme alterada, bem como na hipótese de deterioração, depreciação ou perecimento dos bens objeto das Garantias;
- Inadimplemento, pela Companhia, pelas Fiduciárias, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Companhia decorrentes desta Escritura, exceto se sanado ou se demonstrada sua não ocorrência até o Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência;
- Vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia, das Fiduciárias, dos Fiadores e/ou de qualquer de suas Controladas, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso;
- Descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciárias e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão administrativa ou arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Companhia decorrentes desta Escritura, exceto se o inadimplemento for sanado ou se tal decisão, judicial

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

ou arbitral, for extinta ou tiver sua eficácia suspensa no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação da referida decisão;

- Protestos legítimos de títulos contra a Companhia, contra os Fiadores e/ou contra as Fiduciárias e/ou contra qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), exceto se, no prazo legal ou, se não houver, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(foram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
- Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações assumidas nesta Escritura, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;
- Caso a Companhia não apresente à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, ou em menor prazo, caso assim exigido pela respectiva Autoridade, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Debêntures foram empregados para o fim previsto nesta Escritura de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Companhia para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- Se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Companhia e/ou dos Fiadores e/ou das Fiduciárias contida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- Alteração do estatuto social da Companhia e/ou das Fiduciárias que implique a concessão de direito de retirada aos sócios ou acionistas da Companhia e/ou das Fiduciárias;
- Redução de capital social da Companhia, exceto: (i) se previamente aprovado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, ou (ii) se tal redução de capital visar a absorção de prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;
- Resgate ou amortização de ações; distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias perante a Securitizadora e, consequentemente aos Titulares de CRI previstas nesta Escritura de Emissão;
- Cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações), alienação, cessão de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, exceto (i) se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, ou (ii) pela transferência das ações de qualquer dos integrantes do bloco de controle da Companhia, conforme Acordo de Acionistas vigente na presente data, para outro integrante do mesmo bloco de controle;

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Desapropriação, confisco, alienação, cessão de ativos ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que ocasionem a diminuição do patrimônio líquido da Companhia em valor superior a 15% (quinze por cento), com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Companhia;
- Alteração (i) do controle acionário direto da Companhia; e/ou (ii) do controle acionário direto das Fiduciárias e das SPEs Destinação; e/ou (iii) do controle acionário direto e/ou indireto de qualquer de suas Controladas, exceto pela transferência das ações de qualquer dos integrantes do bloco de controle da Companhia, conforme Acordo de Acionistas vigente na presente data, para outro integrante do mesmo bloco de controle;
- Inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Companhia;
- Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, conforme aplicável, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou pelos Fiadores e/ou pelas Fiduciárias e/ou pelas SPEs Destinação e/ou qualquer de suas Controladas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades por elas desenvolvidas, suas condições financeiras ou socioambientais, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que se verificar a ocorrência de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Companhia e/ou os Fiadores e/ou as Fiduciárias e/ou as SPEs Destinação e/ou as Controladas, conforme o caso, comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- Caso não sejam cumpridas todas as Condições de Desembolso dentro do prazo previsto nesta Escritura de Emissão ou não venham a serem dispensadas pelos Titulares de CRI;
- Caso o respectivo Fundo de Reserva e/ou o respectivo Fundo de Despesas seja utilizado e não seja recomposto na forma prevista nesta Escritura ou caso a Companhia não realize a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos previstos na Escritura;
- Questionamento judicial, pela Companhia, pelas Fiduciárias, pelos Fiadores e/ou por quaisquer de suas Controladas e/ou Controladores, de quaisquer termos e condições desta Escritura, da Fiança e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer Documentos da Operação;
- Descumprimento de qualquer obrigação socioambiental pertinente (i) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde, à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Companhia e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (ii) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
- Descumprimento de qualquer obrigação decorrente de dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) o Foreign Corrupt

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Practices Act of 1977; (ii) a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (iii) o UK Bribery Act 2010; (iv) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (v) o Código Penal e (vi) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme aplicável (“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”);

- Descumprimento das obrigações de comprovação do registro (i) do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes nos prazos previstos nos referidos documentos; e (ii) da RCA e das Aprovações Fiduciantes e desta Escritura de Emissão nas juntas comerciais competentes nos prazos previstos nesta Escritura;
- Alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, ressalvadas as alterações que não resultem na alteração das atividades principais atualmente praticadas;
- A partir da data de liberação da Segunda Parcela do Valor Líquido pela Securitizadora para a Companhia ou após 1 (um) ano contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, o descumprimento dos seguintes índices financeiros (“Índices Financeiros”):

Cédulas de Crédito Bancário

- Restrição à incorporação, cisão, fusão, ou à ocorrência de qualquer processo de reorganização societária ou de alteração de controle direto ou indireto, em que a Companhia esteja envolvida;
- Restrição em caso de falência, concurso de credores, intervenção, liquidação, regime de administração especial temporária, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia; e
- Restrição para alteração do objeto social ou da atividade principal da Companhia ou alteração de estabelecimento comercial ou de parcela significativa de bens ou direitos de seu ativo permanente.

Linhas de Crédito de Apoio à Produção

- Restrição em caso de falência, liquidação extrajudicial, falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou tiver contra si o procedimento de concurso de credores;
- Restrição para ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pelo credor;
- Restrição não realização de modificação do projeto inobservância das plantas, do memorial descritivo, sem o prévio consentimento do credor; e
- Restrição para ocorrência de retardamento ou paralisação da obra, sem motivo comprovadamente justificado e aceito pelo credor.

Atendimento de Cláusulas Restritivas

Em 31 de dezembro de 2024 o Grupo atendeu a todas as obrigações contratuais (*covenants*) dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

O índice financeiro em 31 de dezembro de 2024 pode ser assim demonstrado:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures	357.565
(-) Apoio a produção	(177.563)
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(15.049)
(-) Títulos e valores mobiliários	(42.247)
Dívida líquida	122.707
Total do Patrimônio Líquido	217.218
Dívida Líquida / PL Total	0,56

g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Os financiamentos contratados pela Companhia, junto às instituições financeiras, possuem seus recursos destinados exclusivamente para a utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Na data deste Formulário de Referência, as linhas de financiamento de “Apoio à Produção” disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal não tinham sido integralmente utilizadas, pois dependem da evolução das obras para a sua efetiva liberação. O valor atualizado a ser quitado, em 31 de dezembro de 2024, era de R\$ 357.565 mil.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS COMPARAÇÃO ENTRE OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(em R\$ milhares, exceto %)	31 de dezembro de 2024	AV (%)	31 de dezembro de 2023	AV (%)	AH (%)
Receita operacional líquida	462.103	100%	485.985	100%	-4,92%
Custo dos imóveis vendidos	(323.569)	-70%	(326.159)	-67,1%	-0,79%
Lucro bruto	138.534	30%	159.826	32,9%	-13,32%
Receitas (despesas) operacionais	(62.535)	-13,5%	(89.039)	-18,3%	-29,78%
Despesas gerais e administrativas	(36.175)	-7,8%	(32.954)	-6,8%	9,77%
Despesas com vendas	(32.689)	-7,1%	(49.411)	-10,2%	-33,88%
Outras despesas operacionais, líquidas	6.329	1,4%	(6.674)	-1,4%	0,95%
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos	75.999	16,4%	70.787	14,6%	7,36%
Resultado financeiro líquido	(17.310)	-3,7%	(22.109)	-4,5%	-21,69%
Receitas financeiras	13.748	3,0%	7.492	1,5%	83,55%
Despesas financeiras	(31.058)	-6,7%	(29.601)	-6,1%	4,93%
Imposto de renda e contribuição social	(209)	-	(2.677)	-0,6%	-92,19%
Corrente e diferido	(209)	-	(2.677)	-0,6%	-92,19%
Lucro líquido do período	58.480	12,7%	46.001	9,5%	27,15%

Receita Operacional Líquida

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a receita operacional líquida da Companhia diminuiu 4,92% ou R\$23.882 mil, passando de R\$485.985 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 462.103 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A diminuição da Receita Operacional Líquida é explicada, principalmente,

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

pelo menor volume de lançamentos realizados ao longo do ano. Com um número reduzido de novos empreendimentos disponibilizados ao mercado, houve impacto direto no volume de vendas contratadas e, consequentemente, na geração de receita reconhecida no exercício. A estratégia adotada priorizou a gestão eficiente do portfólio existente e a manutenção da disciplina financeira, o que resultou em menor ritmo de expansão no curto prazo.

<i>(em R\$ milhares, exceto %)</i>	2024	2023
Receitas de vendas de imóveis	431.371	547.189
Receita de serviços prestados	-	-
Outras Receitas	70.694	-
Impostos sobre vendas	8.127	(9.487)
Distratos	(41.549)	(42.865)
Provisão para risco de crédito	-	158
Ajuste a valor presente	(4.755)	(5.954)
Provisão Para Distratos	(1.785)	(3.056)
Descontos concedidos	-	-
Total	462.103	485.985

Custo dos Imóveis Vendidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o custo dos imóveis vendidos da Companhia diminuiu 0,79 % ou R\$ 2.590 mil, passando de R\$326.159 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 323.569 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A diminuição dos custos dos imóveis está em consonância com a variação do ROL, sem alteração percentual discrepante com as receitas, e está em linha com nosso plano operacional.

Lucro Bruto

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o lucro bruto da Companhia diminuiu 13,32% ou R\$ 21.292 mil, passando de R\$159.826 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para R\$138.534 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A margem bruta diminuiu para 29,97%, em 31 de dezembro de 2024, frente a 35,4%, em 31 de dezembro de 2023.

Despesas gerais e administrativas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as despesas gerais e administrativas da Companhia aumentaram 9,77% ou R\$ 3.221 mil, passando de R\$32.954 mil, no exercício findo de dezembro de 2023, para R\$ 36.175mil, no exercício findo em 31 dezembro de 2024. Tal aumento se deu em decorrência do plano de expansão e do investimento em infraestrutura e recursos humanos voltados às áreas administrativas para absorver as demandas internas da Companhia resultado do aumento de suas operações.

Outras Despesas Operacionais, líquidas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as outras despesas operacionais, líquidas da Companhia amentaram em 0,95 % ou R\$ 345 , passando de um saldo positivo de R\$6.674 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para um saldo positivo de R\$ 6.329 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido da Companhia passou de despesas em R\$22.109 mil em 31 de dezembro de 2023 para despesas de R\$17.310 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esse aumento ocorreu, principalmente, pelo crescimento da Companhia.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 diminuiu 92,19 % ou R\$2.468 mil, passando de R\$2.677 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 209 , no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Essa diminuição está em consonância com a diminuição da receita bruta, e acompanha as alíquotas vigentes para estes tributos, apurados conforme regime especial de tributação (RET).

Líquido do Exercício

O resultado líquido aumentou de lucro de R\$46.001 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para lucro de R\$ 58.480 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esse aumento está atrelada a dois componentes, aumento no lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos e lucro operacional antes dos impostos

COMPARAÇÃO ENTRE OS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(em R\$ milhares, exceto %)	31 de dezembro de 2023	AV (%)	31 de dezembro de 2022	AV (%)	AH (%)
Receita operacional líquida	485.985	100%	461.568	100%	5,29%
Custo dos imóveis vendidos	(326.159)	-67,1%	(352.581)	-76,4%	-7,49%
Lucro bruto	159.826	32,9%	108.987	23,6%	46,65%
Receitas (despesas) operacionais	(89.039)	-18,3%	(34.017)	-7,4%	161,74%
Despesas gerais e administrativas	(32.954)	-6,8%	(29.874)	-6,5%	10,30%
Despesas com vendas	(49.411)	-10,2%	(47.764)	-10,3%	3,45%
Outras despesas operacionais, líquidas	(6.674)	-1,4%	43.620	9,5%	-0,15%
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos	70.787	14,6%	74.970	16,2%	-5,58%
Resultado financeiro líquido	(22.109)	-4,5%	(2.689)	-0,6%	722,39%
Receitas financeiras	7.492	1,5%	16.961	3,7%	-55,83%
Despesas financeiras	(29.601)	-6,1%	(19.650)	-4,3%	-50,67%
Imposto de renda e contribuição social	(2.677)	-0,6%	(8.491)	-1,8%	68,49%
Corrente e diferido	(2.677)	-0,6%	(8491)	-1,8%	-68,49%
Lucro líquido do período	46.001	9,5%	63.790	13,8%	-27,87%

Receita Operacional Líquida

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a receita operacional líquida da Companhia aumentou 5% ou R\$24.417 mil, passando de R\$461.568 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para R\$485.985 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O aumento da Receita Operacional Líquida está em consonância com nosso plano de linearidade no tamanho de nossa operação entre 2021 e 2024, com foco na melhoria das margens.

<i>(em R\$ milhares, exceto %)</i>	2023	2022
Receitas de vendas de imóveis	547.189	521.443
Receita de serviços prestados	-	-
Receitas com aluguéis de imóveis	-	-
Impostos sobre vendas	(9.487)	(10.399)
Distratos	(42.865)	(53.300)
Provisão para risco de crédito	158	2.733
Ajuste a valor presente	(5.954)	(3.424)
Provisão Para Distratos	(3.056)	7.041
Descontos concedidos	-	(2.526)
Total	485.985	461.568

Custo dos Imóveis Vendidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o custo dos imóveis vendidos da Companhia diminuiu 7% ou R\$26.422 mil, passando de R\$352.581 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para R\$326.159 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A diminuição dos custos dos imóveis está em consonância com a variação do ROL, sem alteração percentual discrepante com as receitas, e está em linha com nosso plano operacional.

Lucro Bruto

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o lucro bruto da Companhia aumentou 47% ou R\$50.839 mil, passando de R\$108.987 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para R\$159.826 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A margem bruta aumentou para 35,4%, em 31 de dezembro de 2023, frente a 26,2%, em 31 de dezembro de 2022, decorrente do crescimento ocorrido na Companhia.

Despesas gerais e administrativas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as despesas gerais e administrativas da Companhia aumentaram 10% ou R\$3.080 mil, passando de R\$29.874 mil, no exercício findo de dezembro de 2022, para R\$32.954 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Tal aumento se deu em decorrência do plano de expansão e do investimento em infraestrutura e recursos humanos voltados às áreas administrativas para absorver as demandas internas da Companhia resultado do aumento de suas operações.

Outras Despesas Operacionais, líquidas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as outras despesas operacionais, líquidas da Companhia diminuíram em 294% ou R\$10.107 mil, passando de R\$3.433 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para um saldo positivo de R\$6.674 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A diminuição é decorrente do crescimento da Companhia.

Resultado Financeiro Líquido

O resultado financeiro líquido da Companhia passou de despesas em R\$2.689 mil em 31 de dezembro de 2022 para despesas de R\$22.109 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento ocorreu, principalmente, pelo crescimento da Companhia.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 diminuiu 68% ou R\$5.814 mil, passando de R\$8.497 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para R\$2.677, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essa diminuição está em consonância com a diminuição da receita bruta, e acompanha as alíquotas vigentes para estes tributos, apurados conforme regime especial de tributação (RET).

Lucro Líquido do Exercício

O resultado líquido diminuiu de lucro de R\$63.790 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para lucro de R\$46.001 mil, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Essa diminuição está atrelada a dois componentes, diminuição no lucro operacional antes do imposto de renda e resultado financeiro..

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

BALANÇO PATRIMONIAL – COMPARAÇÃO ENTRE OS SALDOS DAS CONTAS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(em R\$ milhares, exceto %)	Em 31 de dezembro de 2024	AV(%)	Em 31 de dezembro de 2023	AV (%)	AH (%)
ATIVO					
Circulante	532.886	41,1%	429.701	42,9%	23,99%
Caixa e equivalentes de caixa	15.049	1,2%	20.637	2,1%	-27,06%
Títulos e valores mobiliários	42.247	3,3%	8.668	0,9%	387,41%
Contas a receber de clientes	93.149	7,2%	141.712	14,2%	-34,30%
Estoques (imóveis a comercializar)	366.715	28,3%	244.524	24,4%	50,00%
Outros ativos circulantes	15.726	1,2%	14.160	1,4%	11,05%
Não circulante	759.787	58,9%	571.120	57,1%	33,00%
Estoques (imóveis a comercializar)	307.589	23,7%	238.172	23,8%	29,20%
Contas a receber de clientes	303.322	23,4%	182.614	18,2%	66,09%
Tributos diferidos	5.818	0,4%	5.818	0,6%	0,00%
Valores a receber de partes relacionadas	44.308	3,4%	31.973	3,2%	38,61%
Depósitos judiciais	423	0,03%	422	0,04%	0,24%
Outros ativos não circulantes	14	0,001%	837	0,08%	-98,33%
Propriedade para investimento	84.396	6,5%	96.988	9,7%	-12,98%
Investimento	14	-	14	0,001%	0,00%
Imobilizado	13.510	1,0%	13.723	1,4%	-1,55%
Intangível	23	0,002%	34	0,003%	-32,35%
Direito de uso	370	0,03%	525	0,05%	-29,52%
Total do ativo	1.292.673	N/A	1.000.821	N/A	29,17%
Circulante	772.417	59,6%	485.919	48,5%	58,93%
Fornecedores	56.788	4,4%	61.850	6,2%	-8,18%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	208.260	16,1%	152.409	15,2%	36,63%
Obrigações sociais e trabalhistas	22.859	1,8%	19.740	2,0%	15,79%
Obrigações fiscais	76.892	5,9%	80.260	8,0%	-4,19%
Adiantamentos de clientes	69.362	5,4%	40.548	4,1%	71,00%
Obrigações com terceiros	320.258	24,8%	122.588	12,3%	161,30%
Provisão para Garantias	9.812	0,8%	8.509	0,9%	15,27%
Outros passivos circulantes	1.211	0,1%	15	~0%	7.973,33%
Cessão de Créditos	6.975	0,5%	-	0,0%	-
Não circulante	303.038	23,4%	341.790	34,2%	-11,33%
Obrigações com terceiros	107.026	8,3%	188.694	18,9%	-43,29%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	149.305	11,5%	138.867	13,9%	7,53%
Obrigações fiscais	19.679	1,5%	8.536	0,9%	130,65%
Cessão de Créditos	18.635	1,4%		0,0%	-
Provisão para Garantias	4.915	0,4%	3.851	0,4%	27,61%
Provisão para contingência	3.478	0,3%	1.842	0,2%	88,86%
Patrimônio Líquido	217.218	16,8%	173.112	17,3%	25,45%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.296.673	N/A	1.000.821	N/A	29,17%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

ATIVO

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou um aumento do ativo de 29% ou R\$ 291.852 mil em relação a 31 de dezembro de 2023.

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo circulante da Companhia aumentou em 23% ou R\$103.185 mil, passando de R\$429.701 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 532.886 mil, em 31 de dezembro de 2024. Esse aumento ocorreu, principalmente, ao aumento dos estoques (imóveis a comercializar),bens que a empresa possui para a venda ou construção.

Contas a Receber de Clientes

Em 31 de dezembro de 2024, as contas a receber de clientes teve uma diminuição de 34% ou R\$42.225 mil, passando de R\$141.712 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 48.563 mil, em 31 de dezembro de 2024. Essa diminuição ocorreu principalmente pela mudança no prazo de recebimento, que ficou maior ao longo prazo.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo não circulante da Companhia aumentou 33 % ou R\$188.667 mil, passando de R\$571.120 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 759.787, em 31 de dezembro de 2024. Esse aumento ocorreu, principalmente, devido aos fatores descritos a seguir.

Contas a receber de clientes

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de contas a receber de clientes aumentou R\$ 120.708mil, passando de R\$182.614 mil em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 303.322 mil, em 31 de dezembro de 2024.

Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento tiveram uma diminuição de 12 % ou R\$12.592 , passando de R\$96.988 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 84.396 em 31 de dezembro de 2024. A composição dos ativos mantidos como propriedade para investimento é conforme abaixo:

Descrição dos ativos	Valor (em R\$ mil)
Lojas	38.470
Casas	3.673
Terrenos em construção	14.225
Terrenos	22.903
Outras	5.125
Total	84.396

Intangível

Em 31 de dezembro de 2024, o intangível teve uma diminuição de 32 % ou R\$11 mil, passando de R\$34 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$23 mil, em 31 de dezembro de 2024.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Passivo Circulante

Em 31 de dezembro de 2024, o passivo circulante da Companhia teve um aumento de 48 % ou R\$286.498 mil, passando de R\$485.919 mil em 31 de dezembro de 2023, para R\$772.417 mil, em 31 de dezembro de 2024. Esse aumento ocorreu, principalmente, devido aos fatores descritos a seguir.

Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

Em 31 de dezembro de 2024, os empréstimos, financiamentos e debêntures tiveram um aumento de 36 % ou R\$ 55.851 mil, passando de R\$152.409 mil em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 208.260 mil, em 31 de dezembro de 2024. A movimentação dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, circulantes e não circulantes, em 31 de dezembro de 2024, foi:

	Valor (em R\$ mil)
Saldos iniciais em 31 de dezembro de 2023	291.276
Captações	178.903
Juros e encargos financeiros	35.277
Amortização de principal	(114.010)
Amortização de juros	(32.736)
Realização de custos de captação	(1.145)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2024	357.565

Adiantamentos de Clientes

Em 31 de dezembro de 2024, os adiantamentos de clientes aumentaram 71% ou R\$ 28.814 mil, passando de R\$40.548 mil em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 69.362 mil, em 31 de dezembro de 2024.

Obrigações com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2024, as obrigações com terceiros sofreram um aumento de mais de 100% ou R\$ 197.670 mil, passando de R\$122.588 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 320.258 mil, em 31 de dezembro de 2024.

Passivo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2024, o passivo não circulante da Companhia sofreu uma redução de 11 % ou R\$ 38.752 mil, passando de R\$341.790 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 303.038 mil, em 31 de dezembro de 2024. Essa redução ocorreu, principalmente, devido aos fatores descritos a seguir.

Obrigações com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2024, as obrigações com terceiros sofreram uma redução de 43% ou R\$ 81.668 mil, passando de R\$188.694 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 107.026 mil, em 31 de dezembro de 2024.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Obrigações Fiscais

Em 31 de dezembro de 2024, os empréstimos, financiamentos e debêntures sofreram um aumento de mais de 100% ou R\$11.143 mil, passando de R\$8.536 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 19.679 mil, em 31 de dezembro de 2024.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido aumentou 25 % ou R\$ 44.096 mil, passando de R\$173.112 mil, em 31 de dezembro de 2023, para R\$ 217.218 mil, em 31 de dezembro de 2024. Essa variação é decorrente do resultado operacional da Companhia.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

COMPARAÇÃO ENTRE OS SALDOS DAS CONTAS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(em R\$ milhares, exceto %)	Em 31 de dezembro de 2023	AV	Em 31 de dezembro de 2022	AV (%)	AH (%)
ATIVO					
Circulante	429.701	34,59%	373.865	51,7%	4,96%
Caixa e equivalentes de caixa	20.637	4,10%	44.294	6,9%	-5,14%
Títulos e valores mobiliários	8.668	0,00%	32	0,6%	-44,83%
Contas a receber de clientes	141.712	9,21%	99.487	9,8%	64,08%
Estoques (imóveis a comercializar)	244.524	20,28%	219.185	33,7%	-9,10%
Outros ativos circulantes	14.160	1,01%	10.867	0,7%	41,35%
Não circulante	571.120	65,41%	706.925	49,6%	58,76%
Realizável a longo prazo	459.836	48,08%	519.612	38,1%	70,52%
Estoques (imóveis a comercializar)	238.172	26,93%	291.004	32,5%	-10,66%
Contas a receber de clientes	182.614	19,00%	205.310	2,6%	354,85%
Títulos e valores mobiliários	-	0%	-	-	0%
Valores a receber de partes relacionadas	31.973	1,94%	20.942	2,6%	0,00%
Depósitos judiciais	422	0,04%	422	0,1%	4,46%
Outros ativos não circulantes	837	0,18%	1.935	0,4%	-22,60%
Propriedade para investimento	96.988	15,60%	168.657	7,3%	57,75%
Investimento	14	0,00%	14	0,0%	0%
Imobilizado	14.248	1,63%	18.598	4,0%	-44,40%
Intangível	34	0,00%	44	-	1366,67%
Direito de uso	525	0,06%	1.013	0,2%	-49,30%
Total do ativo	1.000.821	N/A	1.080.790	N/A	34,85%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante	485.919	3,95%	425.725	32,8%	-83,74%
Fornecedores	61.850	8,33%	90.032	5,1%	119,49%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	152.409	13,51%	146.000	14,4%	26,79%
Obrigações sociais e trabalhistas	19.740	0,87%	9.411	0,8%	55,54%
Obrigações fiscais	80.260	2,34%	25.304	1,8%	71,00%
Adiantamentos de clientes	40.548	1,81%	19.606	0,0%	-42,54%
Obrigações com terceiros	122.588	12,14%	131.230	4,3%	180,81%
Provisão para Garantias	8.509	0,38%	4.104	5,8%	-16,75%
Outros passivos circulantes	15	0,00%	23	0,6%	2200%
Não circulante	341.790	47,81%	516.691	57,5%	12,03%
Obrigações com terceiros	188.694	36,05%	389.625	43,1%	12,90%
Adiantamentos de clientes	40.548	0%	19.606	0,0%	0%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	138.867	8,70%	93.988	11,7%	-0,13%
Obrigações fiscais	8.536	2,31%	24.967	1,8	77,57%
Provisão para Garantias	3.851	0,65%	7.021	0,7%	17,57%
Provisão para contingência	1.842	0,10%	1.074	0,2%	-44,55%
Patrimônio Líquido	173.112	12,80%	138.387	9,7%	78,64%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.000.821	N/A	1.080.787	N/A	34,85%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

ATIVO

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou uma diminuição do ativo de 7,40% ou R\$79.966 mil em relação a 31 de dezembro de 2022.

Ativo Circulante

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo circulante da Companhia aumentou em 14,93% ou R\$55.836 mil, passando de R\$373.865 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$429.701 mil, em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento ocorreu, principalmente, ao aumento do contas a receber, cujo alto volume de vendas acarretou alto volume de recebíveis.

Contas a Receber de Clientes

Em 31 de dezembro de 2023, as contas a receber de clientes teve um aumento de 42,44% ou R\$42.225 mil, passando de R\$99.487 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$141.712 mil, em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento ocorreu principalmente pela grande performance de vendas da Companhia.

Ativo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo não circulante da Companhia diminuiu 19,21% ou R\$135.805 mil, passando de R\$706.925 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$571.120 mil, em 31 de dezembro de 2023. Essa diminuição ocorreu, principalmente, devido aos fatores descritos a seguir.

Contas a receber de clientes

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de contas a receber de clientes diminuiu R\$22.696 mil, passando de R\$205.310 mil em 31 de dezembro de 2022, para R\$182.614 mil, em 31 de dezembro de 2023.

Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, as propriedades para investimento tiveram uma diminuição de 42,49% ou R\$71.669, passando de R\$168.657 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$96.988 em 31 de dezembro de 2023. A composição dos ativos mantidos como propriedade para investimento é conforme abaixo:

Descrição dos ativos	Valor (em R\$ mil)
Lojas	39.048
Casas	3.431
Terrenos em construção	19.270
Terrenos	28.694
Outras	6.546
Total	96.988

Intangível

Em 31 de dezembro de 2023, o intangível teve uma diminuição de 22,72% ou R\$10 mil, passando de R\$44 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$34 mil, em 31 de dezembro de 2023.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Passivo Circulante

Passivo Circulante

Em 31 de dezembro de 2023, o passivo circulante da Companhia teve um aumento de 14,13% ou R\$60.194 mil, passando de R\$425.725 mil em 31 de dezembro de 2022, para R\$485.919 mil, em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento ocorreu, principalmente, devido aos fatores descritos a seguir.

Empréstimos, Financiamentos e Debêntures

Em 31 de dezembro de 2023, os empréstimos, financiamentos e debêntures tiveram um aumento de 4,38% ou R\$6.409 mil, passando de R\$146.000 mil em 31 de dezembro de 2022, para R\$152.409 mil, em 31 de dezembro de 2023. A movimentação dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, circulantes e não circulantes, em 31 de dezembro de 2023, foi:

	Valor (em R\$ mil)
Saldos iniciais em 31 de dezembro de 2022	122.566
Captações	82.791
Juros e encargos financeiros	23.691
Amortização de principal	(66.455)
Amortização de juros	(28.215)
Realização de custos de captação	-
Saldos finais em 31 de dezembro de 2022	134.378

Adiantamentos de Clientes

Em 31 de dezembro de 2023, os adiantamentos de clientes aumentaram 106,81% ou R\$20.942 mil, passando de R\$19.606 mil em 31 de dezembro de 2022, para R\$40.548 mil, em 31 de dezembro de 2023.

Obrigações com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2023, as obrigações com terceiros sofreram uma redução de 6,58% ou R\$8.642 mil, passando de R\$131.230 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$122.588 mil, em 31 de dezembro de 2023.

Passivo Não Circulante

Em 31 de dezembro de 2023, o passivo não circulante da Companhia sofreu uma redução de 33,85% ou R\$174.901 mil, passando de R\$516.691 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$341.790 mil, em 31 de dezembro de 2023. Esse aumento ocorreu, principalmente, devido aos fatores descritos a seguir.

Obrigações com Terceiros

Em 31 de dezembro de 2023, as obrigações com terceiros sofreram uma redução de 51,57% ou R\$200.931 mil, passando de R\$389.625 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$188.694 mil, em 31 de dezembro de 2023.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Obrigações Fiscais

Em 31 de dezembro de 2023, os empréstimos, financiamentos e debêntures sofreram uma redução de 65,81% ou R\$16.431 mil, passando de R\$24.967 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$8.536 mil, em 31 de dezembro de 2023.

Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido aumentou 25,09% ou R\$34.725 mil, passando de R\$138.387 mil, em 31 de dezembro de 2022, para R\$173.112 mil, em 31 de dezembro de 2023. Essa variação é decorrente do resultado operacional da Companhia.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

COMPARAÇÃO ENTRE OS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

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

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	AH (%)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(57.803)	(51.640)	11,93%
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades de investimento	(38.288)	1.295	103,39%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	90.503	47.808	47,17%
Aumento líquido(a) no caixa e equivalentes de caixa	(5.588)	(2.537)	54,60%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve um aumento no saldo de caixa e equivalentes de caixa da Companhia de R\$ 3.051 mil, comparado caixa e equivalentes de caixa de R\$ mil em 31 de dezembro de 2023, em consequência dos fatores abaixo comentados e de seu impacto relativo que se expressa nos valores envolvidos (para melhor visualização, deve-se consultar a tabela acima).

Atividades operacionais

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi de - R\$ 57.803 mil comparado a consumo de -R\$51.640 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, um aumento de mais de 11%. Em 2023, o consumo de caixa foi causado especificamente pela dificuldade atrelada ao aumento dos insumos que impacta na geração de caixa. Outro ponto relevante é inerente ao aumento de obrigações com terrenos.

Atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi de -R\$ 38.288 mil comparado com um consumo de caixa de R\$ 1.295 mil em 31 de dezembro de 2023.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento, em 31 de dezembro de 2024, foi de R\$ 90.503 mil comparado a um consumo de caixa liquida de R\$47.808 mil em 31 de dezembro de 2023.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

COMPARAÇÃO ENTRE OS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

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

<i>(em R\$ milhares, exceto %)</i>	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2022	AH (%)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(51.640)	1.243	- 4.254,46%
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades de investimento	1.295	(22.396)	105,78%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	47.808	18.754	154,9%
Aumento líquido(a) no caixa e equivalentes de caixa	(2.537)	(2.399)	-5,75%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve uma redução no saldo de caixa e equivalentes de caixa da Companhia de R\$2.537 mil, comparado a uma redução no caixa e equivalentes de caixa de R\$2.399 mil em 31 de dezembro de 2022, em consequência dos fatores abaixo comentados e de seu impacto relativo que se expressa nos valores envolvidos (para melhor visualização, deve-se consultar a tabela acima).

Atividades operacionais

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi de -R\$51.640 mil comparado a geração de R\$1.243 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, uma redução de 4.254,46%. Em 2022, o consumo de caixa foi causado especificamente pela dificuldade atrelada ao aumento dos insumos que impacta na geração de caixa. Outro ponto relevante é inerente ao aumento de obrigações com terrenos.

Atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi de R\$1.295 mil comparado com um consumo de caixa de R\$22.396 mil em 31 de dezembro de 2022.

Atividades de financiamento

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento, em 31 de dezembro de 2023, foi de R\$47.808 mil comparado a um consumo de caixa líquida de R\$18.754 mil em 31 de dezembro de 2022.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Resultados operacional e financeiro:

a. Resultados das operações do emissor:

(R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
VGV Lançado	763.141	1.001.460	358.279
Vendas Líquidas	440.483	411.384	387.642
Receita Operacional Líquida	462.103	485.827	461.568
Patrimônio Líquido Total	217.218	183.112	127.109

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A base de sustentação das receitas da Companhia, consequentemente de suas operações nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, de 2023 e de 2022 são principalmente receitas de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos - o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e ao custo – variação no custo total orçado.

A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos, sempre que existe alguma evidência que os custos orçados não serão suficientes para concluir o empreendimento, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

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 das unidades imobiliárias da Companhia estão atreladas aos índices de inflação, o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) e ao Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), que também geram variação na receita da Companhia.

As parcelas em aberto dos contratos de venda das unidades imobiliárias compreendidas no período pré habite-se (entre o lançamento e a entrega do empreendimento) são atualizadas mensalmente pelo INCC. Vale ressaltar que está previsto nos contratos de venda das unidades imobiliárias que apenas variações positivas do índice serão consideradas para atualização do fluxo de pagamento dos adquirentes, de forma que a receita da Companhia só poderá ser afetada positivamente, e não sofrendo efeito em caso de redução do índice de INCC ao longo dos meses.

Após a entrega das chaves, as receitas são indexadas ao IPCA e acrescidas por uma taxa de juros de 12% ao ano. Essa correção é mensal até a quitação dos contratos. Na grande maioria dos casos, os adquirentes tomam financiamento com outras instituições financeiras para realizar a quitação das parcelas de financiamento, sendo o volume de financiamento direto da Companhia baixo.

2.2 Resultados operacional e financeiro

A administração da Companhia entende que o IGPM ou IPCA não impacta de forma relevante a receita da Companhia e na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui exposição à taxa de câmbio.

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

Os contratos de fornecedores de obras, que compõem o custo dos empreendimentos, são indexados ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e variam conforme a oscilação desse índice.

A variação do índice no exercício de 2023, fez com que a companhia revisitasse alguns orçamentos de construção e registrasse antecipadamente os impactos estimados com aumento de custos.

As dívidas corporativas são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Já as dívidas de financiamento à produção são atreladas à Taxa Referencial (TR). Dessa forma, o custo financeiro da Companhia oscila conforme a variação desses índices. Os títulos e valores mobiliários da Companhia são atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e oscilam conforme a variação desse índice

A tabela abaixo descreve o valor desses índices nos últimos três exercícios sociais:

Índice	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
INCC Acumulado 12 meses	7,21%	3,32%	9,40%
CDI Acumulado 12 meses	10,88%	13,04%	12,39%
TR Acumulado 12 meses	0,81%	1,76%	1,63%

Ressalta-se que a Companhia não possui, na data deste Formulário de Referência, custos relevantes atrelados a moedas estrangeiras, tampouco dívidas ou valores a receber.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

IFRS 16 Arrendamentos

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos (financeiro e operacional) no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia e suas controladas optaram pela abordagem de transição retrospectiva modificada simplificada, sem realização de reapresentações dos períodos comparativos, adotando os seguintes critérios de reconhecimento e mensuração inicial dos ativos e passivos.

A mensuração do ativo de direito de uso na data da aplicação inicial foi ao valor equivalente ao passivo de arrendamento mercantil, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da aplicação inicial.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário.

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

A Companhia aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente máquinas e equipamentos de informática. Para estes

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

A movimentação e composição do passivo de arrendamento, registrado na rubrica “fornecedores”, é como segue:

Saldo em 01 de janeiro de 2019	
Adoção inicial ao CPC 06	1.361
Adições	1.508
Encargos Financeiros (*)	819
Pagamentos de principal	(939)
Pagamentos de encargos	(819)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.930

(*) Taxa de desconto de 8,00 % a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos da Companhia.

b. Opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Não houve, nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, de 2023 e de 2022 quaisquer ressalvas nos pareceres e relatórios dos auditores da Companhia.

Ênfase apresentada em 31 de dezembro de 2024:

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1, as demonstrações contábeis individuais, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações contábeis consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto

Ênfase apresentada em 31 de dezembro de 2023:

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1, as demonstrações contábeis individuais, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações contábeis consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto

Ênfase apresentada em 31 de dezembro de 2022:

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1, as demonstrações contábeis individuais, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações contábeis consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase apresentada em 31 de dezembro de 2021:

Conforme descrito nas notas explicativas 2.2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4. Efeitos relevantes nas Demonstrações Financeiras

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia é uma empresa que atua na incorporação e comercialização de unidades imobiliárias. Desta forma, a constituição ou aquisição de participações societárias tem como fim o desenvolvimento de projetos para comercialização, ou o incremento de sua participação, sem alteração no escopo da atividade da Companhia, tendo como efeito esperado a complementação do reconhecimento das receitas deste empreendimento, a partir de uma maior apropriação dos recebíveis das unidades comercializadas anteriormente à aquisição da participação, bem como da comercialização das unidades em estoque.

A constituição de novas empresas (SPE's) faz parte do curso normal dos negócios da Companhia, uma vez que desenvolve seus projetos através de sociedades de propósito específico designada para cada respectivo empreendimento.

c. Eventos ou operações não usuais

Não houve no exercício social em curso ou nos últimos três exercícios sociais, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou que se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou nos resultados da Companhia.

2.5 Medições não contábeis

2.5. Medições não contábeis

a. Informar o valor das medições não contábeis

a.1. EBITDA Ajustado

Medições não contábeis (em R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
EBITDA	46.001	74.879	49.990
Margem EBITDA	9,5%	15,8%	11,0%
EBITDA Ajustado	87.531	84.920	72.559
Margem EBITDA Ajustado	18,0%	18,0%	16,0%

a.2. Dívida Líquida

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Dívida Líquida	261.970	195.662	165.005

a.3. Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Lucro Bruto Ajustado	172.059	453.440	453.698
Margem Bruta Ajustada	35,4%	22,85%	28,9%

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

(em R\$ mil, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Lucro líquido do exercício	46.001	63.790	29.532
(+) Imposto de renda e contribuição social	(2.677)	(8.491)	(9.012)
(+) Depreciação e amortização	(4.511)	(2.030)	(1.974)
(-) Resultado Financeiro	(22.109)	(2.689)	(9.472)
(+) Encargos financeiros incluídos no CMV	44.772	34.075	27.528
EBITDA	46.001	74.879	49.990
Margem EBITDA	9,5%	15,8%	11,0%

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

O “EBITDA” (earnings before interest, tax, depreciation and amortization), sigla em inglês para denominar o “LAJIDA” (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização), medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 156, de 23 de junho de 2022, que consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas

2.5 Medições não contábeis

de depreciação e amortização. A Margem EBITDA corresponde ao EBITDA dividido pela receita operacional líquida consolidada da Companhia. O “EBITDA Ajustado” é calculado por meio do EBITDA adicionado dos encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e dos encargos diretamente associados ao financiamento da construção, os quais são capitalizados e registrados em imóveis a comercializar e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão, observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção. Dessa forma, por se tratar de gastos financeiros diretamente ligados à atividade fim da Companhia, trata-se de um custo financeiro que é excluído do EBITDA para se obter o EBITDA Ajustado, pois tal medição não contábil não deve incluir impactos financeiros. Adicionalmente, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA Ajustado e a receita operacional líquida. O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis 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 Standards Board (IASB), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Além disso, essas medidas não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

A Companhia utiliza o EBITDA como meio de aferição de seu desempenho e comparação com as demais companhias do seguimento, uma vez que tem a vantagem de não ser afetado por variáveis específicas de determinados países ou regiões, como taxas de juros, regras de depreciação e diferenças tributárias, permitindo, assim, que a análise da Companhia seja mais ampla do que o resultado final (lucro ou prejuízo), o qual pode ser insuficiente para avaliação do real desempenho em razão de possíveis e frequentes influências de fatores extra operacionais.

A Dívida Líquida é outra medição não contábil elaborada pela Companhia representada pela soma de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A Dívida Líquida não é medida contábil reconhecida pela BR GAAP nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), tampouco possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil utilizada pela administração da Companhia que é calculada por meio do lucro bruto da Companhia adicionado dos custos financeiros dos juros que são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. O Lucro Bruto Ajustado não é medida contábil reconhecida pela BR GAAP nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como substitutos do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Além disso, o Lucro Bruto Ajustado não possui significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. A Margem Bruta Ajustada é uma medição não contábil elaborada pela Companhia que é calculada pela divisão entre o Lucro Bruto Ajustado e a receita operacional líquida. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6. Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

Não aplicável, Não há qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

2.7 Destinação de resultados

2.7. Destinação dos resultados sociais

a. Regras sobre retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia adotava como política de retenção de lucros as previsões contidas em seu estatuto social e na lei nº 6.404/1976, conforme alterada (Lei das Sociedades por Ações), autorizando a Assembleia Geral a deliberar sobre a retenção de parcela do lucro líquido do exercício. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia detinha apenas as reservas obrigatórias previstas na legislação.

b. Regras sobre distribuição de dividendos

Em 31 de dezembro de 2023, o Estatuto Social da Companhia previa que os acionistas teriam direito a receber como dividendos obrigatórios, naquele exercício, quantia equivalente a no mínimo, 25% do lucro líquido anual, caso, após apurado o resultado do exercício e deduzido eventuais prejuízos acumulados.

c. Periodicidade das distribuições de dividendos

Em 31 de dezembro de 2023, o Estatuto Social da Companhia garantia aos acionistas a distribuição anual de dividendos desde que haja lucro no exercício, ressalvadas as exceções legais.

Sem prejuízo, o Conselho de Administração poderia declarar dividendos intermediários, semestralmente ou em períodos menos, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, apurados em demonstrações financeiras, os quais seriam considerados antecipação do dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto Social. O Conselho de Administração poderia, ainda, determinar o levantamento de balanços intercalares com base nos lucros então apurados, observadas as limitações legais. O Conselho de Administração pode deliberar o pagamento, na periodicidade que decidir, de juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor do dividendo obrigatório, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais

Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por ações e pelo Estatuto Social da Companhia, a Companhia não possuía restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação, por contratos ou decisões judiciais administrativas ou arbitrais.

e. Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar 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

Item não aplicável. Não há uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor

a. Ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

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

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

ii. Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

iii. Contratos de construção não terminada

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

iv. Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8

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

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

b. Natureza e o propósito da operação

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

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

Item não aplicável. A Companhia nao possui ativos e passivos, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial.

2.10 Planos de negócios

2.10 Principais elementos do plano de negócios do emissor

a. Investimentos:

i. Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A Companhia mantém propriedades para investimento para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital. Em 2022 as propriedades para investimento totalizaram R\$ 168 milhões. Essas propriedades fazem parte da estratégia da administração de combinar empreendimentos econômicos com comodidade e conforto para clientes, através das lojas *malls*.

ii. Fontes de financiamento dos investimentos

As principais fontes de financiamento dos investimentos de capital da Companhia são: (i) a geração de recursos pela própria Companhia em decorrência do desenvolvimento das suas atividades operacionais; e (ii) obtenção de crédito de longo prazo no mercado local, incluindo empréstimos e financiamentos, especialmente com emissão de debêntures, incluindo no âmbito de operações de securitização de direitos creditórios no segmento imobiliário.

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, não há desinvestimentos relevantes em andamento ou previstos.

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

Na data deste Formulário de Referência, não foi divulgada nenhuma aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que influenciem significativamente a capacidade produtiva da Companhia.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

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

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11. Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não aplicável. Não existem outros fatores que não tenham sido comentados nos demais itens desta seção.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3- PROJEÇÕES

A Companhia não divulga projeções.

3.1. As projeções devem identificar:

a. Objeto da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

b. Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

d. Valores dos indicadores que são objeto da previsão⁶⁸

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

3.2 Acompanhamento das projeções

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

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga projeções.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4- FATORES DE RISCO

4.1. Descrição dos 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

(i) Relevante parcela dos recursos utilizados pela Companhia para financiamento da operação é oriunda e programa de financiamento habitacional

A Companhia concentra os seus negócios no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida. O cancelamento, a suspensão, a não implementação ou a escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar negativamente os negócios da Companhia e seus resultados.

Em 2023, o Governo Federal anunciou o retorno do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, o qual compreende a alocação de recursos visando a promover o financiamento e subsídio para a construção e venda de unidades imobiliárias para famílias com renda mensal entre R\$ 1.380,60 e R\$ 8.000,00. O programa Minha Casa, Minha Vida é dividido em faixas de renda familiar que determinam o valor e a origem dos subsídios a serem concedidos, assim como os juros e as condições de financiamento.

A Companhia desenvolve empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida (para mais informações sobre as faixas, ver item 1.3(a) deste Formulário de Referência) e parte substancial de sua receita é oriunda da venda das unidades habitacionais desses empreendimentos. Portanto, a Companhia depende significativamente da disponibilidade de linhas de crédito para os seus clientes por meio do programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal.

A Companhia não pode assegurar que os termos e condições atualmente vigentes do programa Minha Casa, Minha Vida, incluindo os critérios de enquadramento de renda familiar nas diferentes faixas do programa, serão mantidos, os quais estão sujeitos a eventuais alterações e revisões pelo Governo Federal.

Eventual cancelamento, suspensão, atraso no cronograma ou alteração das premissas do programa Minha Casa, Minha Vida poderão afetar de forma significativa o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

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

A Companhia também atua, em menor escala, em empreendimentos de categoria econômica – com valor de comercialização entre R\$200 mil e R\$500 mil – financiados no âmbito do Sistema Brasileiro de Pagamentos e Empréstimos – SBPE. A Companhia não pode assegurar que os termos e condições atualmente vigentes do SBPE serão mantidos, o que poderá afetar o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

4.1 Descrição dos fatores de risco

(ii) Doenças transmissíveis que possam impactar o desenvolvimento das atividades operacionais

Em dezembro de 2019, foi detectada nova síndrome respiratória aguda grave coronavírus 2 (“SARS-CoV- 2”), que causa a doença infecciosa do novo coronavírus (“COVID-19”), tendo sido relatada pela primeira vez em Wuhan, na China e, devido à sua rápida expansão para outros continentes, como Europa, Oriente Médio e Américas, em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a COVID-19 como sendo uma pandemia.

Como resposta aos efeitos negativos causados pela COVID-19, vários órgãos governamentais e outras autoridades ao redor do mundo implementaram uma série de medidas destinadas a conter a disseminação do SARS-CoV-2, incluindo restrições à circulação de pessoas, imposição de isolamento social e, em alguns casos, lockdown, bem como restrições ao funcionamento de atividades comerciais, incluindo as operações relacionadas à construção e venda de unidades imobiliárias, o que resultou, entre outros, em redução do consumo de uma forma geral, além de preocupações e incertezas nas esferas econômicas, políticas e sociais. Como consequência da adoção de tais medidas, a Companhia ficou impedida de realizar as vendas de seus empreendimentos imobiliários por meio de seus estandes físicos, causando um declínio na sua receita durante os meses de março e abril de 2020.

Além disso, em razão da pandemia da COVID-19, houve um aumento significativo da taxa de desemprego, podendo, em consequência, haver uma diminuição de potenciais clientes da Companhia, inclusive por falta de acesso a linhas de crédito bancária para financiar imóvel em decorrência da deterioração das finanças pessoais dos potenciais clientes.

A COVID-19 resultou na diminuição da capacidade de fornecedores de produtos e serviços à Companhia, especialmente fornecedores de mão-de-obra, em adimplir com obrigações, resultando na necessidade de a Companhia substituir os referidos fornecedores, afetando o andamento da operação da Companhia ou até na responsabilização solidária ou subsidiária da Companhia por obrigações ou despesas assumidas por tais fornecedores, que pode afetar o caixa e consequentemente o resultado da Companhia.

Adicionalmente, por se tratar de um evento ainda muito recente e sem bases comparáveis que possam fornecer dados razoáveis com relação aos potenciais consequências e cujos reais impactos nos ativos e situação financeira da Companhia, não há como dimensionar todos os possíveis efeitos negativos que a pandemia da COVID-19 ocasionará na economia brasileira e nas atividades da Companhia no decorrer dos anos. Nesse sentido, os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia da COVID-19 são contínuos e mutáveis, o que requer uma avaliação constante dos seus impactos nos ativos, receitas, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre a capacidade da Companhia de continuar operando seus negócios.

A pandemia da COVID-19 e quaisquer outros surtos de vírus causador de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso significativo sobre a Companhia, tendo em vista que tem o potencial de afetar negativamente a capacidade produtiva da Companhia e de seus colaboradores, bem como exigir eventuais quarentenas que os afetem ou restrinjam a circulação nas instalações da Companhia, o que pode comprometer substancialmente a continuidade ou a eficiência das atividades da Companhia. Além disso, não há como assegurar que as medidas adotadas pela Companhia para se

4.1 Descrição dos fatores de risco

adequar às imposições feitas pelas autoridades competentes serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia da COVID-19 ou se serão satisfatórias para as autoridades governamentais.

(iii) A ocorrência de conflitos geopolíticos no mundo, como é o caso da guerra entre a Rússia e a Ucrânia

Os eventos geopolíticos, como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, têm impactos significativos na economia global, especialmente no setor de energia e commodities. As consequências desse cenário incluem preços mais elevados e baixa atividade econômica, prejudicando tanto os consumidores como as cadeias produtivas. Além disso, o aumento da inflação nos materiais resultou em uma atualização das projeções do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) pela Companhia, que levou à redução da margem bruta dos produtos vendidos.

(iv) Origem dos recursos para financiamento das atividades operacionais

Os recursos para financiar os empreendimentos imobiliários da Companhia são provenientes majoritariamente da Caixa Econômica Federal e eventuais mudanças nas metodologias de concessão de crédito atualmente praticadas pela instituição poderão afetar adversamente a Companhia.

O modelo de negócios da Companhia foca em desenvolver empreendimentos imobiliários no contexto do programa Minha Casa, Minha Vida, conforme descrito no subitem (i) deste item 4.1, as quais dependem da concessão de crédito bancário para financiar a aquisição do imóvel. O financiamento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e das unidades habitacionais é realizado majoritariamente pela Caixa Econômica Federal, a qual deve aprovar o projeto antes do início das obras.

Como ente da administração pública, a Caixa Econômica Federal está sujeita à influência política do Governo Federal e, portanto, suscetível a mudanças nas regras e metodologias de concessão de crédito vigentes, o que poderá afetar negativamente os benefícios oferecidos aos atuais e futuros clientes da Companhia. Além disso, a aprovação dos projetos, concessão dos financiamentos, a inspeção da evolução das obras e outras atividades relacionadas ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários podem ser afetadas negativamente afetadas pela interrupção, suspensão ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal. Ainda, a Companhia poderá não ser capaz de cumprir tempestiva e integralmente com eventuais exigências impostas pela mencionada instituição para a liberação do financiamento imobiliário, o que poderá atrasar ou tornar inviável o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário e, consequentemente, poderá afetar negativamente os resultados operacionais da Companhia.

Além dos financiamentos outorgados pela Caixa Econômica Federal, os clientes da Companhia podem utilizar os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), criado pelo Governo Federal e administrado pelo Conselho Curador do FGTS (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal), com o objetivo de proteger o trabalhador formal. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, ausência de não possuir outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R\$1,5 milhão, os clientes da Companhia poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de ser administrado também pelo Governo Federal, a política

4.1 Descrição dos fatores de risco

de uso dos recursos do FGTS para compra de imóvel pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão, podendo impactar negativamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Em virtude dos fatores elencados acima, financiamentos para clientes da Companhia poderão não estar disponíveis ou seus termos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) e/ou do FGTS, a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia, ou ainda, pode ocasionar em inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não tem recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira.

Caso ocorra a suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de crédito ou regime para liberação de recursos do FGTS, as perspectivas de crescimento dos negócios da Companhia podem ser afetadas, bem como o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários.

(v) Capacidade de obtenção de recursos para execução da estratégia de crescimento, supressão de necessidades de capital de giro e/ou financiamento das atividades operacionais

A Companhia pode não ser capaz de obter recursos suficientes para executar integralmente a sua estratégia de crescimento, para suprir suas necessidades de capital de giro e/ou para o financiamento de seus empreendimentos, o que poderá ocasionar atraso no lançamento ou cancelamento de novos projetos e, consequentemente, afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

O desenvolvimento das atividades da Companhia e a sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que engloba a prospecção e aquisição de terrenos, o desenvolvimento e o lançamento de empreendimentos imobiliários e a conclusão da obra, demandam recursos significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro, os quais historicamente são obtidos do caixa gerado por suas operações e de empréstimos bancários, sobretudo dos recursos provenientes da Caixa Econômica Federal e de outras instituições financeiras públicas e privadas e operações de captação de recursos no mercado financeiro.

Além disso, as necessidades de capital da Companhia poderão diferir de forma substancial daquelas esperadas por sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos extraordinários ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

A Companhia não pode assegurar que conseguirá obter os recursos de capital necessários ou obtê-los em condições satisfatórias em decorrência de, entre outros fatores, aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida. Adicionalmente, os instrumentos contratuais de futuros financiamentos a serem negociados pela Companhia e por suas controladas poderão conter cláusulas restritivas, exigindo a prestação de garantias adicionais por parte da Companhia, o que poderá restringir a sua capacidade de contratar novas linhas de crédito.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Caso a Companhia precise ou opte por captar recursos por meio da distribuição pública de valores mobiliários de sua emissão, o mercado poderá não ter ou ter pouco interesse na aquisição dos referidos valores mobiliários, o que poderá impossibilitar ou dificultar a captação de recursos via mercado pela Companhia.

Se a Companhia não for capaz de obter capital suficiente em termos e prazo adequados às suas necessidades, ela poderá ser obrigada a adiar ou cancelar alguns de seus empreendimentos imobiliários ou, ainda, abdicar de oportunidades de mercado para aquisição de terrenos, o que poderá comprometer a sua capacidade de executar a sua estratégia de negócios, impedir a sua expansão e, conseqüentemente, afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

(vi) Método contábil para reconhecimento de receitas

Pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas provenientes 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 da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida 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 na evolução financeira são refletidos no resultado 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 pela Companhia.

A utilização dessa metodologia de reconhecimento de receitas pelo PoC (Percentage of Completion Method) pode representar riscos significativos de estorno de receitas, especialmente em um cenário de aumento do nível de distrato. Para mais informações, ver fator de risco intitulado “Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia” constante desta seção 4 deste Formulário de Referência.

(vii) Problemas provenientes dos estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos

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

A Companhia contrata previamente ao lançamento de seus empreendimentos, junto a empresas especializadas, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; 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

4.1 Descrição dos fatores de risco

impacto na velocidade das vendas e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados daquele empreendimento específico.

(viii) Cumprimento de prazo de construção e conclusão de empreendimentos imobiliários e qualidade de obra

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão de empreendimentos imobiliários e à qualidade das obras entregues poderão prejudicar a reputação da Companhia e sujeitá-la ao pagamento de indenização e à responsabilização civil, diminuindo sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a sua conclusão no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Companhia e, conseqüentemente, das suas vendas e do seu crescimento.

A Companhia está sujeita à ocorrência de eventuais defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra, que poderão resultar em atrasos na execução de empreendimentos da Companhia e/ou em falhas na qualidade das obras entregues. Além disso, 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 ou substituição de empresas contratadas e subcontratadas, greves de colaboradores, subcontratados ou fornecedores, má condições nos canteiros de obras ou arredores, questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos.

Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários, ficando a Companhia obrigada a corrigir o problema antes de dar continuidade às obras. Caso sejam constatados defeitos após a conclusão do empreendimento, a Companhia estará sujeita a ações judiciais cíveis propostas pelo condomínio, por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, uma vez que a Companhia é legalmente responsável por garantir a solidez da obra pelo período de 5 (cinco) anos.

A Companhia pode, ainda, incorrer em custos, tanto no desenvolvimento, 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 que não sejam passíveis de repasse aos compradores.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada, defeitos de materiais, 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 perante os compradores das unidades imobiliárias, objeto dos empreendimentos, em função das entregas com atraso, bem como junto às instituições financiadoras. Eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas, tais como desabamento de edificações, fato que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizar por danos morais e materiais e

4.1 Descrição dos fatores de risco

prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando a capacidade de venda de novos projetos pela Companhia.

Caso a Companhia incorra em qualquer dos itens elencados acima, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

(ix) A Companhia pode não ser capaz de manter ou ampliar o seu histórico de crescimento.

A Companhia pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, mas pode não ser capaz de aumentar ou manter, no futuro, níveis de crescimento similares àqueles registrados nos últimos anos. O contínuo crescimento interno da Companhia exigiu uma profissionalização em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros, o que exigiu adaptações na alocação da Companhia. Caso a Companhia não seja capaz de responder de modo eficiente e assertivo à esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(x) A Companhia poderá não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações.

De acordo com o estatuto social da Companhia, deverá ser pago aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízos ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição é incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os titulares de ações da Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio. Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos seus resultados.

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

O crescimento contínuo da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Companhia tem como estratégia de negócio concentrar as suas atividades em cidades com mais de 300 mil habitantes localizadas no interior dos Estados de São Paulo e Minas Gerais, onde o preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos seus empreendimentos. O valor de terrenos mantidos em estoque poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência de alterações no zoneamento e/ou condições econômicas, regulatórias e de mercado. Dessa maneira,

4.1 Descrição dos fatores de risco

eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque e/ou adquiridos impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Companhia.

À medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

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

(xii) Os ativos da Companhia estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 a totalidade da receita da Companhia derivava de empreendimentos localizados em cidades do interior dos estados de Minas Gerais e São Paulo. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia devido à redução em sua receita e, consequentemente, um efeito adverso em sua capacidade de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações.

(xiii) Os imóveis de propriedade da Companhia e de suas controladas podem ser desapropriados, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Companhia, suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetá-la adversamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Caso quaisquer terrenos da Companhia ou de suas controladas sejam objeto de desapropriação, os resultados da Companhia podem ser negativamente impactados.

(xiv) 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 de licenças, autorizações e alvarás exigidos pela legislação aplicável perante as autoridades governamentais competentes, tais como a regulamentação ambiental e zoneamento. A obtenção dessas licenças, autorizações e alvarás está sujeita à apreciação dos projetos de construção dos empreendimentos pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais diversos, tais como o Ministério Público e os órgãos ambientais. A não obtenção, atrasos, suspensão ou revogação dessas licenças, autorizações e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério

4.1 Descrição dos fatores de risco

Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Companhia, o que poderá causar impacto negativo relevante em sua imagem, reputação, atividades e resultados.

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.

Além disso, a liberação dos desembolsos de recursos referentes a determinados instrumentos de financiamento celebrados pela Companhia com a Caixa Econômica Federal e com o Banco do Brasil, que normalmente ocorre em periodicidade mensal, é condicionada à apresentação de diversas certidões pela Companhia, incluindo certidões negativas de débitos tributários. A eventual falha na manutenção da validade de tais certidões poderá implicar restrições à Companhia na contratação de financiamentos e, conseqüentemente, afetar negativamente os seus resultados.

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

A capacidade da Companhia de manter posição competitiva depende, em larga escala, dos serviços da sua alta administração. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em manter e atrair pessoal qualificado para integrar a sua alta administração e acompanhar o ritmo de seu crescimento. A perda de quaisquer membros da alta administração da Companhia, inclusive em virtude da inabilitação de administradores decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair novos talentos para integrá-la pode afetar negativamente os resultados operacionais da Companhia.

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

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

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

Desse modo, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Companhia conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

(xvii) A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709 (“LGPD”), a qual foi modificada pela Medida Provisória nº 954/2020 e pela Lei nº 14.010/2020.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

Caso não permaneça em conformidade com as novas regras, a Companhia e suas controladas poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere à infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogáveis até a regularização da atividade de tratamento; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e/ou proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além disso, a Companhia poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Dessa forma, caso a Companhia não cumpra com as disposições da LGPD, estará sujeita a multas elevadas, à divulgação do incidente para o mercado, à eliminação dos dados pessoais da base e, em casos extremos, à suspensão de tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia.

(xviii) A Companhia pode não ser capaz de detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, incluindo eventuais violações de leis de combate à corrupção, de prevenção à lavagem de dinheiro e fraudes e práticas irregulares por parte de administradores, colaboradores e terceiros agindo em nome da Companhia.

Os processos de prevenção e combate à corrupção, governança, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de detectar se todos os membros da sua administração, colaboradores, terceiros agindo em nome da Companhia, bem como contrapartes atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013 (“Lei Anticorrupção”), Decreto nº 8.420/2015, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE.

A Companhia pode estar sujeita a violações de seu código de conduta, das leis acima citadas e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrência de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, colaboradores, terceiros que agem em seu nome e contrapartes.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, colaboradores ou terceiros que agem em nome da Companhia podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Companhia; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, incluindo a possibilidade de continuar participando do programa Minha Casa, Minha Vida, o que limitaria a capacidade da Companhia de obter novos financiamentos no âmbito de tal programa. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação, bem como sobre as operações, condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

Ademais, os departamentos de compliance e auditoria interna para assessorar a administração da Companhia em questões envolvendo eventuais violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas, irregulares e fraudes nos seus controles internos podem não ser suficientes para monitorar e para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de administradores, colaboradores e terceiros que agem em nome da Companhia.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, como é o caso da Companhia, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras, ou declarações negativas, conforme o caso, às autoridades competentes.

Além disso, os procedimentos mantidos pela Companhia podem ser considerados insuficientes pelas autoridades competentes para cumprimento da Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Companhia e/ou de seus administradores, conforme o caso, com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam (i) advertência, (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), (iii) inabilitação temporária, pelo prazo de até 10 (dez) anos, para o exercício do cargo de administrador, ou (iv) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, o que poderá afetar adversamente a reputação, a operação e os resultados da Companhia.

(xix) Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.

As atividades da Companhia dependem de forma relevante da manutenção e preservação de um sistema de informação seguro e inviolável, pois se trata de uma ferramenta fundamental da administração para monitoramento e avaliação de

4.1 Descrição dos fatores de risco

indicadores financeiros e operacionais da Companhia. Além disso, a Companhia mantém informações pessoais e confidenciais de clientes no curso normal dos seus negócios.

A Companhia está sujeita à ocorrência de determinados incidentes relacionados à segurança cibernética, incluindo: (i) a invasão dos sistemas de informações e plataformas de tecnologia da Companhia por terceiros mal intencionados, (ii) a infiltração de malware (vírus de computador), contaminação (intencional ou acidental) das redes e sistemas de terceiros com os quais a Companhia compartilha dados, (iii) o acesso não autorizado a clientes confidenciais e/ou a dados privados por pessoas dentro ou fora da Companhia e ataques cibernéticos, que causam degradação dos sistemas ou indisponibilidade de serviços.

Nos últimos anos, sistemas de computadores de empresas e organizações foram alvos direta e indiretamente de ataques, não apenas por ciber criminosos, mas também por ativistas e países. À medida que as tentativas de ataques continuam evoluindo em escopo e sofisticação, a Companhia poderá incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar as medidas de proteção contra ataques, ou investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes.

A Companhia pode não ser capaz de proteger os seus sistemas de informação e plataformas de tecnologia contra os riscos descritos acima e eventuais ataques cibernéticos podem causar perdas significativas de dados de clientes e outras informações confidenciais, além de níveis significativos de ativos líquidos, incluindo dinheiro.

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

A Companhia é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária, ambiental, urbanística e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Companhia poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e/ou resultados. O valor de provisões feitas pela Companhia poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

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

Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, veja os itens a 4.7 deste Formulário de Referência.

(xxi) Eventuais autuações administrativas e judiciais podem resultar em celebração, por parte da Companhia e suas controladas, de Termos de Ajuste de Conduta (TAC) ou Termos de Compromisso (TC).

4.1 Descrição dos fatores de risco

O Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Companhia, assim como promover Ações Cíveis Públicas (“ACP”) para recuperação de danos causados pela Companhia no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere ao meio ambiente, entre outros, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Tais ações podem, ainda, demandar reparações a direitos coletivos nas esferas cíveis ou trabalhistas, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros.

Em situações em que a Companhia for parte em inquéritos civis ou ACP, poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (“TAC”) ou Termos de Compromissos (“TC”) genéricos perante o Ministério Público ou outro órgão competente, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, caso seja verificado o descumprimento, total ou parcial, dos termos convencionados no respectivo TAC ou TC, sejam eles novos ou existentes, na data deste Formulário de Referência, em face da Companhia ou suas controladas, a Companhia poderá ficar sujeita a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Para mais informações, ver item 4.6 deste Formulário de Referência.

(xxii) A Companhia é parte de determinados instrumentos de financiamento bancário que possuem cláusulas restritivas à capacidade e níveis de endividamento (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado de obrigações financeiras da Companhia.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a determinadas cláusulas restritivas (covenants) constantes de instrumentos de financiamento bancário, com base em determinados aspectos não financeiros (obrigações) e índices financeiros, sendo estes relacionados aos níveis de alavancagem, com verificações trimestrais.

A Companhia pode não ser capaz de cumprir com os covenants, inclusive em virtude de condições adversas do mercado em que a Companhia atua, como a retração do setor e o cenário econômico, o que pode ocasionar o vencimento antecipado das 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 dos contratos financeiros de que a Companhia é parte pode afetar sua capacidade de honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e situação financeira. Para mais informações, ver Seção 2.1 deste Formulário de Referência.

(xxiii) A Companhia está sujeita ao risco de inclusão no “Cadastro de Empregadores”, o que pode afetar adversamente a imagem e consequentemente os negócios e a situação financeira da Companhia.

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4 publicada em 13 de maio de 2016 (“Portaria nº 4/16”). A Portaria nº 1.293, publicada em 28 de dezembro de 2017, dispõe sobre o que deve ser caracterizado como “condições análogas a de escravo” e o

4.1 Descrição dos fatores de risco

procedimento de autuação a ser adotado pelo por agente fiscalizador quando se deparar com tais condições, mantendo relativa subjetividade na caracterização de “condições análogas a de escravo”.

Diante da subjetividade na caracterização de “condições análogas a de escravo”, a Companhia está sujeita ao entendimento por parte do agente fiscalizador, no momento de eventual fiscalização, em qualificar a condição dos trabalhadores como análoga às condições de trabalho escravo. Dessa forma, existe o risco de inclusão da Companhia e de suas subsidiárias no referido cadastro. Caso a Companhia ou qualquer empresa prestadora de serviços para a Companhia seja incluída no referido cadastro, a Companhia poderá sofrer efeitos adversos à sua imagem, restrição à obtenção de crédito e autuações significativas, o que poderá afetar seus negócios e resultados. Além disso, a inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode ocasionar a suspensão à obtenção de novos financiamentos para empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal, ao Banco do Brasil, bancos privados e outras fontes de financiamento, a perda imediata do direito de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios concedidos pelo poder público e do direito de participar de licitações por 10 (dez) anos.

(xxiv) A exploração de novas linhas de negócios e/ou de financiamento e eventuais alterações em técnicas construtivas adotadas pela Companhia em suas obras podem afetar negativamente os seus resultados

A Companhia poderá explorar novas linhas de negócio no segmento imobiliário ou aumentar a sua atuação em determinadas linhas por ela já exploradas em caráter acessório, como, por exemplo, na construção e locação de imóveis comerciais para renda e moradias para estudantes (student houses). Da mesma forma, a Companhia poderá passar a atuar em linhas de financiamento imobiliário distintas das Faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida e do segmento econômico do SBPE, sem que atue atualmente. Referidos novos segmentos ou aumento de atuação em segmentos em que já atua e o acesso a novas linhas de financiamento estão sujeitos a riscos específicos e poderão afetar negativamente os resultados da Companhia.

Além disso, a Companhia poderá alterar a técnica construtiva de alvenaria estrutural atualmente por ela empregada em suas obras, para outras disponíveis no mercado. Essa alteração poderá gerar custos incrementais decorrentes da curva de aprendizado e treinamento de pessoal, bem como em majoração de custos na contratação de construtoras habilitadas a executar obras com a nova técnica escolhida, e impactar negativamente os resultados da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

b. Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia poderão conflitar com os interesses dos demais acionistas.

Na data deste Formulário de Referência, os acionistas controladores da Companhia detêm 99% do capital social da Companhia. Por conseguinte, os acionistas controladores da Companhia têm poderes para, entre outras matérias, eleger todos os membros do Conselho de Administração e determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência dos acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares que excederem o dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienar ativos, obter financiamentos ou realizar outras operações que possam estar em conflito com os interesses da Companhia e/ou de seus outros acionistas.

No futuro, a Companhia poderá deixar de ter um bloco controlador, o que poderá tornar a Companhia suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de acionista controlador ou um grupo de controle.

No futuro, caso o acionista controlador opte por alienar a participação acionária detida no capital da Companhia remanescente após a realização oferta pública inicial de ações da Companhia, a Companhia poderá deixar de ter um acionista controlador titular da maioria absoluta do seu capital votante, caso o atual acionista controlador da Companhia decida alienar sua participação acionária. Uma companhia aberta com capital pulverizado estar suscetível ao surgimento de um grupo de acionistas agindo conjuntamente que passe a exercer o controle e, consequentemente, deter o poder decisório das atividades da Companhia. Além disso, a Companhia poderá ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes e certas deliberações que exigem quórum mínimo poderão não ser atingidas, dificultando o procedimento decisório no âmbito das atividades sociais da Companhia. Qualquer mudança repentina ou inesperada na administração da Companhia, no seu plano de negócios e direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

Determinadas operações de financiamento da Companhia possuem como garantidores os seus acionistas controladores.

Os acionistas controladores da Companhia figuraram como garantidores em diversas operações de financiamento realizadas pela Companhia. Além disso, certos contratos de financiamento da Companhia possuem cláusulas restritivas de determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem (covenants financeiros). Caso tais acionistas deixem de fazer parte do capital social da Companhia, a Companhia poderá enfrentar dificuldades para substituir referidas garantias ou renegociar covenants financeiros com os credores, de modo que a Companhia poderá ter a obrigação de pré-pagar referidos financiamentos, o que poderá afetar o caixa e consequentemente os resultados da Companhia.

c. Suas controladas e coligadas

4.1 Descrição dos fatores de risco

A participação da Companhia em sociedades de propósito específico (SPEs) poderá criar riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com terceiros.

A Companhia pode vir a investir em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico (“SPEs”) ou mesmo sociedades limitadas vinculadas a projetos imobiliários específicos incluem a potencial falência dos parceiros em suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros.

Caso um parceiro da sociedade de propósito específico ou de uma sociedade limitada em que a Companhia seja sócia não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do parceiro. A Companhia não pode assegurar que as suas investidas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que a Companhia será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios.

Ainda, os sócios de uma SPE ou de sociedades empresárias limitadas de que a Companhia faça parte poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente a reputação e os negócios da Companhia.

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas e coligadas, os quais a Companhia não pode assegurar que serão disponibilizados.

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas e coligadas. Suas SPEs não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio ou efetuar pagamentos decorrentes de eventos de redução de capital, exceto se todas as suas obrigações tiverem sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tiverem decidido de outra forma. Dado que as SPEs efetuam a incorporação imobiliária por meio de patrimônio de afetação, a legislação determina que tais sociedades somente poderão pagar dividendos se os recursos disponíveis forem suficientes para o pagamento de todas as suas obrigações. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou que 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. Para mais informações sobre os riscos atinentes à eventual alteração da legislação tributária aplicável à distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio, ver fator de risco intitulado “Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia”.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Eventual processo de liquidação da Companhia, de suas controladas e/ou de outras sociedades do seu grupo econômico pode ser conduzido em bases consolidadas.

O judiciário brasileiro pode determinar que eventual processo de liquidação da Companhia, de suas controladas e/ou outras sociedades de seu grupo econômico seja conduzido considerando que a Companhia, suas controladas e/ou outras sociedades de seu grupo econômico fossem uma única sociedade. Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de suas controladas e de outras sociedades do seu grupo econômico.

d. Seus administradores

Nosso desempenho possui estreita relação com a performance dos membros de nossa alta administração. Assim, podemos não conseguir atrair, reter ou contratar profissionais chave, o que pode impactar de forma relevante sobre nossas atividades e, consequentemente, em nosso resultado operacional.

Nosso crescimento e desempenho depende, desta forma e em grande parte, da capacidade, qualidade técnica e esforços dos profissionais que compõem a alta administração.

Nossos administradores e empregados qualificados podem não permanecer no futuro nos seus respectivos cargos e/ou funções, sendo que nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a acordos de não concorrência. Como consequência, podemos estar sujeitos à necessidade de contratação, capacitação e integração de um novo membro da alta administração, seja uma contratação interna ou externa, o que pode demandar tempo com treinamento e aplicação de recursos financeiros na capacitação e treinamento.

O setor de incorporação imobiliária e construção civil possui diversos players com grande disponibilidade de recursos financeiros, o que pode ocasionar grande concorrência na contratação e/ou retenção de profissionais chave.

e. Seus fornecedores

Eventuais atrasos ou falhas de fornecedores podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil.

O atraso na entrega de produtos ou na prestação de serviços pelos fornecedores da Companhia, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras dos fornecedores, podem resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Companhia, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções pela legislação vigente, além de resultar em possíveis distratos de unidades já vendidas e na aplicação de penalidades previstas nos contratos de financiamento celebrados pela Companhia para financiar a construção dos empreendimentos.

Os materiais de construção são diretamente obtidos dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Dessa forma, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Companhia dependem de fatores que estão fora do seu controle, incluindo a qualidade e cumprimento de prazos da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da

4.1 Descrição dos fatores de risco

Companhia podem ter um efeito adverso em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente seus negócios e operações.

Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Companhia, o que pode aumentar a sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem as estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais da Companhia e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

A Companhia está exposta aos riscos relacionados à utilização de mão de obra terceirizada, incluindo eventual responsabilização de natureza trabalhista e previdenciária.

A utilização de mão de obra terceirizada por parte da Companhia e suas controladas, incluindo a contratação de empreiteiras e subempreiteiras, bem como empresas de profissionais especializados (i.e., arquitetos, empreiteiros de terraplanagem e corretores imobiliários), as quais são responsáveis por proporcionar condições de trabalho satisfatórias, incluindo alojamento e equipamentos de proteção coletiva, pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária para a Companhia. A assunção de tais contingências, em muitos casos, é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia e às suas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos colaboradores das empresas prestadoras de serviços, que pode resultar em fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, conseqüentemente, eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração.

A ocorrência de tais fatos poderá afetar adversamente a reputação da Companhia, limitar sua capacidade de exercer suas atividades e obter novos financiamentos junto a bancos públicos, bem como a sua situação financeira e os seus resultados.

Aumentos no preço de insumos e serviços podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Companhia.

Os insumos e serviços básicos utilizados pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em decorrência da negociação com seus fornecedores ou em virtude do aumento dos custos de matéria prima. Além disso, eventuais reajustes baseados em diferentes índices financeiros, a variação cambial, bem como alterações na legislação tributária podem ocasionar majoração de alíquotas de impostos e/ou criação de novos tributos.

Todos esses fatores considerados individual ou conjuntamente podem encarecer os insumos e serviços utilizados pela Companhia. Caso a Companhia não consiga repassar tais aumentos ao consumidor final, sua rentabilidade nos empreendimentos pode ser negativamente afetada.

f. Seus clientes

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia está sujeita a riscos associados ao cancelamento de contratos por parte dos clientes (distratos), o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos relacionados à concessão e à inadimplência em financiamentos oferecidos pela Companhia.

A Companhia confere financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC durante as obras e taxa de juros de até 12% (doze por cento) ao ano mais IGP-M após a concessão do habite-se.

A Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados, podendo quaisquer desses fatores prejudicar seu fluxo de caixa. Além disso, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente poderão levar um longo período até a obtenção de sentença transitada em julgado.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Companhia será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ocasionar um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Além disso, os recursos da Companhia são captados a diferentes taxas e indexadores e a Companhia pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Companhia poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Companhia.

Adicionalmente, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal e ao Banco do Brasil, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Companhia ser travado, conforme informado nesta seção, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financiadora. Assim, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente a instituição financiadora possui garantia em seu favor, restando à Companhia apenas reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança.

A Companhia poderá ser adversamente afetada pela diminuição do fluxo de pessoas em seus locais de venda, o que poderá resultar na redução de suas receitas operacionais.

Historicamente, o setor imobiliário tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico, o que tem levado à queda nos gastos do consumidor e aumento da inadimplência. O sucesso das operações da Companhia depende, substancialmente, da capacidade de venda das suas unidades imobiliárias, o que historicamente é, em grande parte, feita em estandes físicos. Caso haja o fechamento ou restrições à circulação de pessoas nos estandes de vendas da Companhia, tal como verificado na atual pandemia da COVID-19, resultando em uma diminuição no número de potenciais clientes que visitam esses locais, a Companhia poderá ser adversamente impactada.

4.1 Descrição dos fatores de risco

g. Setores da economia nos quais o emissor atue

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

As atividades da Companhia consistem na prospecção e aquisição de terrenos, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários destinados a famílias com renda entre 1 e 10 salários-mínimos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, sobretudo o segmento em que a Companhia atua, por meio da desaceleração da economia e consequente redução de renda das famílias, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- a Companhia poderá ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão da obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Companhia;
- condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- a Companhia corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucros da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

4.1 Descrição dos fatores de risco

- os contratos de compra e venda celebrados pela Companhia estipulam que, caso a entrega do empreendimento não seja realizada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a Companhia poderá estar sujeita a multas. Ainda, conforme previsto no Código Civil Brasileiro, a Companhia presta garantia sobre defeitos estruturais dos empreendimentos, limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, sendo que poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias;
- a publicação da Lei de Distrato que, dentre outras matérias, possibilitou em certos casos cobrança de multa de até 50% (cinquenta por cento) do montante pago pelo adquirente na hipótese de distrato podem resultar em eventuais distrato que podem impactar a velocidade de venda e, consequentemente a disponibilidade de caixa da Companhia;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque da Companhia antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a sua incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações; e
- eventual mudança nas políticas do Programa Minha Casa, Minha Vida a respeito do próprio programa e/ou do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH pode reduzir a oferta de financiamento à Companhia e aos clientes da Companhia. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Companhia devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

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

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

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

Além disso, os concorrentes da Companhia podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que a Companhia acredite que possam ser gerenciados com prudência. A Companhia pode enfrentar a concorrência por oportunidades de aquisição de outros investidores, particularmente aqueles que desejam incorrer em mais alavancagem, e essa competição pode afetar adversamente a Companhia, sujeitando a certos riscos,

4.1 Descrição dos fatores de risco

incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição. Se a Companhia não conseguir adquirir propriedades adicionais com sucesso, sua capacidade de expandir seus negócios poderá ser afetada adversamente.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Companhia iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Companhia não puder responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de seus concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos e adquirir outros fatores de produção, seus negócios e sua situação financeira poderão ser afetados adversamente.

Ademais, o ingresso de novos concorrentes nas faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia, caso a Companhia não seja capaz de reagir às pressões de modo rápido e adequado. Além disso, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Companhia.

O setor imobiliário poderá sofrer crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Companhia, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a incorporação e construção de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Companhia devido às dificuldades na obtenção de recursos próprios ou crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

Além disso, os compradores dos empreendimentos voltados ao público de baixa renda geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições, e dessa forma, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, bem como a mudança nas políticas atuais de financiamento estabelecidos pela Caixa Econômica Federal ou pelo Banco do Brasil, e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade e disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos voltados ao público de baixa renda, além de afetar a disponibilidade de recursos, impactando negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Companhia, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

h. Regulação dos setores em que o emissor atue

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

As autoridades tributárias têm frequentemente realizado alterações nos regimes fiscais que podem nos afetar e, em última análise, afetar a demanda pelos imóveis comercializados pela Companhia. Essas medidas incluem mudanças e/ou majoração das alíquotas e na criação de tributos, temporárias ou permanentes.

Algumas dessas mudanças podem aumentar a carga tributária aplicável à Companhia, o que pode aumentar os preços das unidades imobiliárias comercializadas pela Companhia, restringir sua capacidade de fazer negócios nos mercados atuais e, portanto, afetar de forma adversa e relevante a sua lucratividade. Não há nenhuma garantia de que a Companhia conseguirá manter o seu fluxo de caixa projetado e a sua lucratividade, após qualquer aumento nos tributos incidentes sobre as suas operações.

Além disso, a Companhia usufrui, atualmente, do Regime Especial de Tributação (RET), regido pela Lei nº 12.021, de 27 de agosto de 2009, cujo encargo consolidado é calculado pela alíquota global de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), e 2,08% para a Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Programa de Integração Social – PIS. Dado o atual ambiente político e econômico no Brasil, não há como garantir que este regime concedido à Companhia e eventuais benefícios fiscais concedidos aos seus fornecedores não serão revogados ou contestados judicialmente como ilegais ou inconstitucionais. Caso a Companhia e/ou seus fornecedores não consiga manter os seus benefícios fiscais, ou se tais benefícios forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, a Companhia será afetada de forma adversa.

Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. Caso as autoridades fiscais interpretem as leis tributárias de forma incompatível com as interpretações da administração da Companhia, os seus resultados poderão ser adversamente afetados.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. A Companhia é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades, podendo novas leis ou regulamentos ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais. As operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos na instalação e operação de empreendimentos, bem como podem fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais

4.1 Descrição dos fatores de risco

de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emite pronunciamentos, interpretações e orientações com o objetivo de alinhar as práticas contábeis adotadas no Brasil ao IFRS(International Financial Reporting Standards), e continuará emitindo tais normas contábeis a fim de convergir os novos pronunciamentos emitidos pelo IASB (International Accounting StandardsBoard).

Não há como garantir que modificações contábeis futuras não irão afetar de maneira significativa as demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais consolidadas da Companhia, tanto retroativa como prospectivamente, podendo afetar adversamente a comparação das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia de exercícios/períodos futuros com as demonstrações financeiras e informações trimestrais apresentadas atualmente e o cumprimento de covenants financeiros.

i. Países estrangeiros onde o emissor atue

Não aplicável, pois a Companhia não atua em países estrangeiros.

j. Questões sociais

A Companhia está sujeita a regras trabalhistas e ao seu estrito cumprimento.

Nós dependemos, em grande parte, da força de trabalho humano para o exercício das nossas atividades. Assim, estamos sujeitos à observância das normas de caráter social dispostas na legislação trabalhista e nos acordos e convenções coletivas de trabalho, tendo em vista a representação sindical dos trabalhadores.

Tendo em vista que as normas previstas nos acordos e convenções coletivas de trabalho são oriundas de um processo de negociação entre os sindicatos representantes dos trabalhadores e os sindicatos representantes do seguimento econômico ou os sindicatos representantes dos trabalhadores e a Companhia, o processo de negociação pode acarretar greves e outras paralisações ou interrupções de trabalho.

Novas Leis, acordos ou convenções coletivas podem surgir ao longo do tempo e podem prever o aumento de direitos sociais, pelo que podemos ter que suportar um aumento significativo nos custos trabalhistas, deterioração das relações com trabalhadores, diminuição do ritmo de trabalho ou interrupções no trabalho, que podem gerar um efeito adverso relevante nos resultados financeiros e operacionais.

Adicionalmente, eventual não cumprimento de leis e regulamentos trabalhistas existentes poderá ocasionar o pagamento de indenizações, multas e penalidades.

A Companhia está sujeita a alteração da política governamental para acesso à moradia e à política de crédito para aquisição de imóveis

Conforme mais bem explicitado nos subitens do item 1 deste formulário de referência, nossas atividades são desenvolvidas, primordialmente, para a construção de imóveis residenciais comercializados sob o programa governamental Minha Casa, Minha Vida, programa este de caráter essencialmente social. Assim, estamos sujeitos a

4.1 Descrição dos fatores de risco

alteração nas políticas de concessão de crédito para acesso à moradia, o que pode impactar significativamente nossos resultados operacionais.

Para melhor compreensão, vide item (i) da alínea “a” deste subitem do formulário de referência.

k. Questões ambientais

Podemos sofrer sanções legais decorrentes do não gerenciamento de nossos resíduos gerados pelas nossas operações.

Pela existência da Lei nº 12.305/10, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual dispõe sobre princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, somos responsáveis pelo gerenciamento dos resíduos gerados em nosso negócio, por qualquer descumprimento da legislação ambiental aplicável e, se for o caso, por qualquer dano ambiental causado por nossas operações. Caso não sejamos capazes de implementar adequadamente nosso Programa de Resíduos Sólidos, podemos ser responsabilizados, o que pode afetar adversamente nossos resultados. Qualquer falha no cumprimento das leis e regulamentações ambientais aplicáveis pode nos submeter a sanções administrativas, tais como multas e suspensão de atividades, e penais, além da obrigação de remediar os danos ambientais causados ou indenizar terceiros. Caso essas leis e regulamentos fiquem mais rigorosos, nós poderemos ter que aumentar significativamente os seus gastos para cumprimento dessas leis e regulamentações ambientais. Investimentos ambientais não previstos podem reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e podem nos afetar substancial e negativamente.

l. Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

As atividades de construção são realizadas, em sua essência, em ambientes externos, sujeitas, assim, às intemperes climáticas, podendo impactar significativamente na evolução das obras e, conseqüentemente, no resultado operacional do período.

Historicamente, nas regiões de nossa atuação, o período de novembro à março é composto pelo um maior volume de chuvas e, por mais que sejam adotadas medidas para impactar o andamento das atividades, podem ocorrer eventos que impactem no resultado operacional.

m. Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A Companhia entende que todas as questões foram compreendidas nos itens anteriores.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2. Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

(i) Relevante parcela dos recursos utilizados pela Companhia para financiamento da operação é oriunda e programa de financiamento habitacional

A Companhia concentra os seus negócios no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida. O cancelamento, a suspensão, a não implementação ou a escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar negativamente os negócios da Companhia e seus resultados.

Em 2023, o Governo Federal anunciou o retorno do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, o qual compreende a alocação de recursos visando a promover o financiamento e subsídio para a construção e venda de unidades imobiliárias para famílias com renda mensal entre R\$ 1.380,60 e R\$ 8.000,00. O programa Minha Casa, Minha Vida é dividido em faixas de renda familiar que determinam o valor e a origem dos subsídios a serem concedidos, assim como os juros e as condições de financiamento.

A Companhia desenvolve empreendimentos imobiliários enquadrados nas faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida (para mais informações sobre as faixas, ver item 1.3(a) deste Formulário de Referência) e parte substancial de sua receita é oriunda da venda das unidades habitacionais desses empreendimentos. Portanto, a Companhia depende significativamente da disponibilidade de linhas de crédito para os seus clientes por meio do programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal.

A Companhia não pode assegurar que os termos e condições atualmente vigentes do programa Minha Casa, Minha Vida, incluindo os critérios de enquadramento de renda familiar nas diferentes faixas do programa, serão mantidos, os quais estão sujeitos a eventuais alterações e revisões pelo Governo Federal.

Eventual cancelamento, suspensão, atraso no cronograma ou alteração das premissas do programa Minha Casa, Minha Vida poderão afetar de forma significativa o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

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

A Companhia também atua, em menor escala, em empreendimentos de categoria econômica – com valor de comercialização entre R\$200 mil e R\$500 mil – financiados no âmbito do Sistema Brasileiro de Pagamentos e Empréstimos – SBPE. A Companhia não pode assegurar que os termos e condições atualmente vigentes do SBPE serão mantidos, o que poderá afetar o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

(ii) Origem dos recursos para financiamento das atividades operacionais

Os recursos para financiar os empreendimentos imobiliários da Companhia são provenientes majoritariamente da Caixa Econômica Federal e eventuais mudanças nas metodologias de concessão de crédito atualmente praticadas pela instituição poderão afetar adversamente a Companhia.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

O modelo de negócios da Companhia foca em desenvolver empreendimentos imobiliários no contexto do programa Minha Casa, Minha Vida, conforme descrito no subitem (i) deste item 4.1, as quais dependem da concessão de crédito bancário para financiar a aquisição do imóvel. O financiamento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e das unidades habitacionais é realizado majoritariamente pela Caixa Econômica Federal, a qual deve aprovar o projeto antes do início das obras.

Como ente da administração pública, a Caixa Econômica Federal está sujeita à influência política do Governo Federal e, portanto, suscetível a mudanças nas regras e metodologias de concessão de crédito vigentes, o que poderá afetar negativamente os benefícios oferecidos aos atuais e futuros clientes da Companhia. Além disso, a aprovação dos projetos, concessão dos financiamentos, a inspeção da evolução das obras e outras atividades relacionadas ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários podem ser afetadas negativamente afetadas pela interrupção, suspensão ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal. Ainda, a Companhia poderá não ser capaz de cumprir tempestiva e integralmente com eventuais exigências impostas pela mencionada instituição para a liberação do financiamento imobiliário, o que poderá atrasar ou tornar inviável o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário e, consequentemente, poderá afetar negativamente os resultados operacionais da Companhia.

Além dos financiamentos outorgados pela Caixa Econômica Federal, os clientes da Companhia podem utilizar os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), criado pelo Governo Federal e administrado pelo Conselho Curador do FGTS (formado por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal), com o objetivo de proteger o trabalhador formal. Cumpridas determinadas condições, tais como tempo de contribuição, ausência de não possuir outro financiamento ativo, não ser proprietário de outro imóvel e limite do valor do imóvel a ser adquirido de até R\$1,5 milhão, os clientes da Companhia poderão sacar os recursos do FGTS para aquisição de imóveis. Pelo fato de ser administrado também pelo Governo Federal, a política de uso dos recursos do FGTS para compra de imóvel pode sofrer alterações em seus parâmetros de concessão, podendo impactar negativamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Companhia.

Em virtude dos fatores elencados acima, financiamentos para clientes da Companhia poderão não estar disponíveis ou seus termos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) e/ou do FGTS, a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Companhia, ou ainda, pode ocasionar em inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não tem recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira.

Caso ocorra a suspensão, interrupção ou mudança significativa na disponibilidade de crédito ou regime para liberação de recursos do FGTS, as perspectivas de crescimento dos negócios da Companhia podem ser afetadas, bem como o desenvolvimento de futuros empreendimentos imobiliários.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

(iii) Capacidade de obtenção de recursos para execução da estratégia de crescimento, supressão de necessidades de capital de giro e/ou financiamento das atividades operacionais

A Companhia pode não ser capaz de obter recursos suficientes para executar integralmente a sua estratégia de crescimento, para suprir suas necessidades de capital de giro e/ou para o financiamento de seus empreendimentos, o que poderá ocasionar atraso no lançamento ou cancelamento de novos projetos e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

O desenvolvimento das atividades da Companhia e a sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que engloba a prospecção e aquisição de terrenos, o desenvolvimento e o lançamento de empreendimentos imobiliários e a conclusão da obra, demandam recursos significativos de capital pra financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro, os quais historicamente são obtidos do caixa gerado por suas operações e de empréstimos bancários, sobretudo dos recursos provenientes da Caixa Econômica Federal e de outras instituições financeiras públicas e privadas e operações de captação de recursos no mercado financeiro.

Além disso, as necessidades de capital da Companhia poderão diferir de forma substancial daquelas esperadas por sua administração, caso, por exemplo, as vendas da Companhia não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos extraordinários ou realizar investimentos para manter a competitividade da Companhia no mercado.

A Companhia não pode assegurar que conseguirá obter os recursos de capital necessários ou obtê-los em condições satisfatórias em decorrência de, entre outros fatores, aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida. Adicionalmente, os instrumentos contratuais de futuros financiamentos a serem negociados pela Companhia e por suas controladas poderão conter cláusulas restritivas, exigindo a prestação de garantias adicionais por parte da Companhia, o que poderá restringir a sua capacidade de contratar novas linhas de crédito.

Caso a Companhia precise ou opte por captar recursos por meio da distribuição pública de valores mobiliários de sua emissão, o mercado poderá não ter ou ter pouco interesse na aquisição dos referidos valores mobiliários, o que poderá impossibilitar ou dificultar a captação de recursos via mercado pela Companhia.

Se a Companhia não for capaz de obter capital suficiente em termos e prazo adequados às suas necessidades, ela poderá ser obrigada a adiar ou cancelar alguns de seus empreendimentos imobiliários ou, ainda, abdicar de oportunidades de mercado para aquisição de terrenos, o que poderá comprometer a sua capacidade de executar a sua estratégia de negócios, impedir a sua expansão e, conseqüentemente, afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

(iv) A Companhia pode não ser capaz de manter ou ampliar o seu histórico de crescimento.

A Companhia pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, mas pode não ser capaz de aumentar ou manter, no futuro, níveis de crescimento similares àqueles registrados nos últimos anos. O contínuo crescimento interno da Companhia exigiu uma profissionalização em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros, o que exigiu adaptações na

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

alocação da Companhia. Caso a Companhia não seja capaz de responder de modo eficiente e assertivo à esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(v) A Companhia é parte de determinados instrumentos de financiamento bancário que possuem cláusulas restritivas à capacidade e níveis de endividamento (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado de obrigações financeiras da Companhia.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a determinadas cláusulas restritivas (covenants) constantes de instrumentos de financiamento bancário, com base em determinados aspectos não financeiros (obrigações) e índices financeiros, sendo estes relacionados aos níveis de alavancagem, com verificações trimestrais.

A Companhia pode não ser capaz de cumprir com os covenants, inclusive em virtude de condições adversas do mercado em que a Companhia atua, como a retração do setor e o cenário econômico, o que pode ocasionar o vencimento antecipado das 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 dos contratos financeiros de que a Companhia é parte pode afetar sua capacidade de honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e situação financeira. Para mais informações, ver Seção 2.1 deste Formulário de Referência.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3. Descrição dos principais riscos de mercado

A Companhia informa que, em linha com as demonstrações financeiras publicadas, as atividades desenvolvidas estão sujeitas à determinados risco de mercado descritos abaixo quantitativa e qualitativamente, sem mitigação ou omissão de informações relevantes.

Sensibilidade à Taxa de Juros

Os resultados financeiros da Companhia são influenciados por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto: **(i)** sobre as vendas dos imóveis e os repasses dos clientes aos bancos; **(ii)** sobre despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, **(iii)** sobre contratos compra e venda indexados a taxas de juros variáveis; e **(iv)** sobre as receitas de juros geradas dos saldos de caixa e investimento.

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. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas.

A Companhia está exposta a riscos de taxas de juros, conforme abaixo demonstrado:

Modalidade	Taxas (%)	Risco	Consolidado
	Indexador		2024
Aplicações financeiras	CDI	Alta do CDI/Selic	57.296
Clientes por incorporação de imóveis	IPCA	Alta do IPCA	89.713
Clientes por incorporação de imóveis	INCC	Alta do INCC	20.039
Fornecedores	IPCA	Alta o IPCA	(7.236)
Obrigações fiscais	SELIC	Alta da SELIC	(96.571)
Empréstimos, financiamentos e debêntures	CDI	Alta do CDI/Selic	(174.628)
Debêntures	IPCA	Alta do IPCA	-
Exposição Líquida			(111.387)

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros.

A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2024, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado a seguir: A variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2025. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2025 em 25% e 50%.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Cenário consolidado

	Ativos	Passivos	Exposição líquida	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário
	financeiros	financeiros	2024	-50%	-25%	provável	+25%	+50%
CDI	57.296	(274.939)	(217.643)	(231.050)	(237.753)	(244.457)	(251.160)	(257.863)
IPCA	89.713	(7.236)	82.477	84.234	85.116	85.991	86.873	87.747
INCC	20.039	-	20.039	20.367	20.544	20.712	20.881	21.049
	167.048	(282.175)	(115.127)	(126.440)	(132.093)	(137.754)	(143.406)	(149.067)

Efeito sobre o patrimônio líquido

	Taxa efetiva						
	no período	Taxa anual	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário	Cenário
	de 12 meses	estimada	-50%	-25%	provável	25%	50%
	findo em	para 2025					
	31/12/2024						
CDI	10,88%	12,32%	6,16%	9,24%	12,32%	15,40%	18,48%
IPCA	4,65%	4,26%	2,13%	3,20%	4,26%	5,33%	6,39%
INCC	7,21 %	3,36%	1,68%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

As taxas anuais estimadas no cenário provável, para os indicadores do CDI e do IPCA, foram baseadas em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 31 de dezembro de 2024. Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2025, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo é derivado de recursos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras e das contas a receber. O risco de crédito é administrado da seguinte forma: Instituições financeiras: relacionamento somente com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito. Contas a receber: normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2.14.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

Os vencimentos dos instrumentos financeiros estão abaixo demonstrados:

	Consolidado					
	Até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	De 3 a 4 anos	De 4 a 5 anos	Após 5 anos
Caixa e equivalentes de caixa	15.049	-	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	42.247	-	-	-	-	-
Contas a receber de clientes	107.925	120.937	255.652	24.227	19.968	30.415
Mútuos com acionistas	44.308	-	-	-	-	-
Outros ativos	14	-	-	-	-	-
Fornecedores	(56.788)	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debentures	-	-	-	-	-	-
Obrigações de risco sacado	(7.236)	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de terrenos	(320.258)	977.548)	(27.208)	(54.843)	-	-
Efeito líquido	(174.739)	43.623	110.972	(58.443)	19.968	30.415

A Diretoria revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Diretoria considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento da Companhia.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4. Descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes:

Processos de natureza tributária:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram parte em 16 processos judiciais de natureza tributária, figurando em 7 no polo ativo e em 9 no polo passivo. De acordo com os relatórios elaborados pelos advogados da Companhia, o processo em que a Companhia figurava no polo passivo possuía valor envolvido de R\$1.313.673,08, com chance de perda possível, dos quais todos são Execuções Fiscais.

Processos de natureza trabalhista:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 74 processos judiciais de natureza trabalhista, figurando em 20 no polo ativo e em 54 no polo passivo. Os processos totalizavam R\$3.442.167,89 de valor envolvido, dos quais, de acordo com os relatórios elaborados pelos advogados internos da Companhia, (i) 2 processos com chance de perda remota, no valor de R\$38.965,74; (ii) 60 processos com chance de perda possível, no valor de R\$3.079.411,92; e (iii) 12 processos com chance de perda provável (total ou parcial), no valor de R\$323.790,23.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas haviam provisionado R\$155.050,00 para os processos classificados com chance de perda provável, total ou parcial.

As referidas demandas foram propostas por ex-empregados de prestadores de serviços da Companhia e de suas controladas, versando, principalmente sobre ausência de pagamento de verbas rescisórias e contratuais, recebimento de horas extraordinárias, responsabilização subsidiária da Companhia, recebimento de adicional de insalubridade ou periculosidade, pagamento de salário por meios não oficiais. Algumas demandas específicas foram propostas por corretores de imóveis que prestavam serviços para a Companhia e suas controladas, as quais versam sobre reconhecimento de vínculo empregatício, com o consequente recolhimento de verbas rescisórias e contratuais, recebimento de horas extras e responsabilização direta da Companhia. Neste sentido, eventuais condenações poderão trazer impactos financeiros e de rotina para Companhia e suas controladas.

Na data de apresentação deste Formulário de Referência, com base nos relatórios elaborados pelos advogados internos da Companhia, a Companhia e suas controladas não possuíam contingências trabalhistas e previdenciárias consideradas relevantes.

Processos de natureza ambiental:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não eram parte de processos judiciais relativos a questões ambientais, independentemente do valor envolvido, de natureza cível ou criminal, que fossem considerados relevantes.

Na data de apresentação deste Formulário de Referência, com base nos relatórios elaborados pelos advogados internos da Companhia, a Companhia e suas controladas não eram parte de processos judiciais relativos a questões ambientais e, portanto, não possuíam contingências ambientais consideradas relevantes.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Processos de natureza cível:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram parte em 1294 processos, dentre os quais 819 no polo ativo e 475 no polo passivo, cujos objetos envolvem pedidos indenizatórios em geral (danos materiais e morais), pedidos de rescisão contratual e/ou anulação de negócios jurídicos, em sua grande maioria movidas por pessoas físicas.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor envolvido dos processos cíveis judiciais em que a Companhia e suas controladas figuram no polo passivo somavam R\$33.860.388,83. De acordo com a análise dos advogados internos da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram parte em **(i)** 24 processos com chance de perda remota, no valor de R\$1.487.157,39; **(ii)** 379 processos com chance de perda possível, no valor de R\$27.081.843,29; e **(iii)** 72 processos com chance de perda provável, no valor de R\$5.291.388,15.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5. Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Em 31 de dezembro de 2024 o valor total envolvido com hipótese de perda provável nos processos judiciais em que a Companhia e suas controladas figuravam como parte no polo passivo era de 5.446.438,15.

As provisões da Companhia são registradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS, constituída provisão para os processos com chance de perda provável, conforme avaliação dos consultores jurídicos e da administração da Companhia.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6. Processos sigilosos relevantes não divulgados no item 4.4

Em 31 de dezembro de 2023 não havia processos judiciais, administrativos ou arbitrais sigilosos nos quais a Companhia ou suas controladas fossem parte, tendo como partes contrárias administradores ou ex-administradores, controladores ou ex controladores ou investidores da Companhia ou de suas controladas.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7. Outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não tem conhecimento de qualquer inquérito ou processo relevante que não esteja descrito neste item 4.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5 POLÍTICA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS E CONTROLES INTERNOS

5.1. 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 possui uma política de gerenciamento de riscos, aprovada pelo Conselho de Administração, em reunião realizada no dia 23 de julho de 2019 (“Política de Gerenciamento de Riscos”).

A administração da Companhia entende que os principais riscos aos quais está exposta são tratados nas práticas e objetivos específicos desenvolvidos por cada área responsável por determinado risco, sob a orientação e supervisão da administração da Companhia. A administração da Companhia está constantemente monitorando os riscos aos quais está exposta e já está avaliando internamente a formalização de uma política consolidada de gerenciamento de riscos. Como método adicional à mitigação dos riscos e conscientização de funcionários, administradores e quaisquer colaboradores externos, a Companhia possui um Código de Conduta (“Código” ou “Código de Conduta”) prevendo diversas disposições a situações que possam gerar riscos à Companhia.

b. Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

I - Os riscos para os quais se busca proteção

A administração da Companhia avalia e monitora constantemente os riscos aos quais a Companhia está sujeita, incluindo aqueles descritos nos itens 4.1 a 4.7 deste Formulário de Referência, sendo que os principais riscos estão previstos na Política de Gerenciamento de Riscos em categorias, conforme subdivisão abaixo:

Riscos Estratégicos: são aqueles decorrentes de mudanças adversas no ambiente de negócios da Companhia ou ineficiência na estratégia.

Riscos Operacionais: são aqueles atinentes à eficácia e eficiência das operações e atividades rotineiras da Companhia, que podem gerar perdas econômicas ou financeiras devido à incerteza das variáveis intrínsecas aos seus negócios, resultantes dos seguintes eventos: (i) demandas trabalhistas; (ii) eventuais falhas no processo construtivo; (iii) eventuais falhas em sistemas de informática; (iv) danos em ativos físicos próprios ou em uso pela Companhia; (v) falhas internas e externas; (vi) falhas na segurança do local de trabalho; (vii) falhas na proteção, segurança e execução dos empreendimentos.

Riscos Inerentes: são aqueles aos quais a Companhia está exposta no ramo imobiliário independente do seu controle.

Riscos Reputacionais: são aqueles decorrentes de percepção negativa por algum motivo por parte dos clientes, acionistas, investidores, fornecedores e outros em relação à Companhia.

Riscos de Mercado: são aqueles decorrentes de processos e atividades que envolvam variáveis financeiras, como taxa de juros, taxa de câmbio, preços de commodities, preços e taxas de ativos financeiros, entre outros.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Riscos de Liquidez: são aqueles relacionados à capacidade da Companhia de honrar tempestivamente com os seus compromissos e obrigações financeiras e contratuais nos prazos contratados.

Riscos de Crédito: são aqueles relacionados à possibilidade de uma contraparte não honrar com suas obrigações financeiras ou previstas contratualmente, podendo gerar perdas financeiras para a Companhia.

Risco Socioambiental: são aqueles vinculados à possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de passivos ambientais frutos das atividades da Companhia.

II - Os instrumentos utilizados para proteção

Os instrumentos utilizados para proteção são:

- Identificar, avaliar, responder, monitorar e reportar os principais riscos decorrentes das atividades da Companhia, adotando estrutura para tal.
- Adotar metodologia reconhecida pela Companhia e pelo mercado, para atender a exigências de agentes externos e órgãos reguladores e fiscalizadores.
- Identificar e atualizar a relação dos principais riscos corporativos aos quais a Companhia está exposta.
- Disseminar a cultura de gestão de riscos e controles internos, através da capacitação dos colaboradores.
- Acompanhar as modificações no ambiente regulatório, incluindo as regras estabelecidas pelas instituições financeiras.
- Definir o tratamento a ser adotado para cada tipo de risco, observando o nível de risco definido para a Companhia.

III - A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui uma estrutura organizacional de gerenciamento de riscos que esteja integralmente implementada. Atualmente, a verificação dos controles internos é realizada pela Diretoria dentro da sua competência estatutária, ou, conforme o caso, pelo Conselho de Administração da Companhia. Em razão de a Companhia estar em fase de implementação de sua Política de Gerenciamento de Riscos e avaliação e definição das estruturas a serem implementadas, bem como a criação de novos departamentos e áreas, cujas atribuições serão focadas na verificação e no gerenciamento dos riscos aos quais a Companhia está exposta.

c. A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Conforme acima exposto, a Companhia ainda está em processo de desenvolvimento de uma estrutura organizacional centralizada e de sistemas de controle interno específicos para gestão de riscos. No entanto, enquanto a Política de Gerenciamento de Riscos está sendo colocada em prática, a administração da Companhia monitora de forma contínua e precisa eventuais riscos aos quais possa estar exposta, avaliando as práticas adotadas na condução dos negócios e sua adequação aos controles internos estabelecidos a fim de identificar mudanças relevantes e compará-las ao resultado

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

previamente esperado. Eventuais adaptações aos procedimentos de controles internos são realizadas pela administração conforme se façam necessários. A administração da Companhia tem estudado modelos para implementação de sua Política de Gerenciamento de Riscos, a fim de estabelecer a melhor e mais adequada estrutura sistêmica para a realidade da Companhia.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2. Controles adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia possui mecanismos de gestão de riscos e de controles internos com o objetivo de manter o adequado monitoramento do ambiente de controles internos atrelados aos seus processos operacionais e financeiros.

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 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.

Adicionalmente, a Companhia possui um sistema de gestão integrada, Mega Construção, garantindo assim a incorporação das melhores práticas aos processos internos da Companhia. As deficiências de controles são monitoradas mensalmente e, caso identificadas, são tratadas prontamente por meio de planos de ação estabelecidos pelas estruturas organizacionais envolvidas. Os controles internos de divulgação das informações financeiras possuem limitações inerentes, podendo não prevenir ou detectar certos erros. Além disso, as projeções de avaliação de efetividade para períodos futuros estão sujeitas ao risco de que os controles internos possam tornar-se inadequados de acordo com mudanças de condições, ou por alterações no cumprimento de políticas ou procedimentos internos. A Companhia acredita na eficiência dos procedimentos e controles internos que são adotados para assegurar a qualidade, precisão e confiabilidade de suas demonstrações financeiras.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura organizacional para a elaboração das demonstrações financeiras conta com diversas áreas da Companhia. As demonstrações financeiras são elaboradas pela Contabilidade, com base em informações fornecidas e validadas pela Controladoria. Em paralelo, a Controladoria é responsável por fazer a ligação entre as áreas e validar todas as informações, para que haja uma dupla conferência.

5.2 Descrição dos controles internos

As principais áreas envolvidas na conclusão das demonstrações financeiras são a Tesouraria, Contas a Pagar, Contas a Receber, Engenharia, Novos Negócios, RI, Jurídico, Incorporação e RH. Cada uma dessas áreas envia relatórios de fechamento que são validados pela Controladoria para que os números sejam refletidos nas demonstrações financeiras

c. Supervisão dos controles internos pela administração

A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração constantemente e revisada pelo menos uma vez por ano pela Diretoria Financeira, por ocasião da emissão da Comunicação de Deficiências de Controles Internos por parte dos Auditores Independentes.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Em relação ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, os auditores independentes não identificaram pontos com deficiências significativas.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Item não aplicável, tendo em vista que, em relação ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, os auditores independentes não identificaram pontos com deficiências significativas.

5.3 Programa de integridade

5.3. Mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a. 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:

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 avalia, monitora e atualiza periodicamente o arcabouço de leis e regulamentos relativos aos seus negócios, incluindo as leis anticorrupção brasileiras, em especial a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, nº 9.613/98, e a Lei Anticorrupção, nº 12.846/13, e outras normas relativas às relações com a Administração Pública. Os processos atinentes aos negócios da Companhia, bem como seus riscos inerentes são avaliados e monitorados periodicamente, de modo a servir de base para atualizações e melhorias nos procedimentos de *compliance* da Companhia e na mitigação de riscos de não aderência e conformidade às leis e regulamentos, sempre que necessárias, seja em função de mudanças no arcabouço legal ou regulatório inerente às suas atividades, ou de acordo com a evolução e/ou mudanças em seus negócios.

Como mecanismos e procedimentos de integridade, a Companhia dispõe de um Código de Conduta que reúne as principais regras, diretrizes, condutas e orientações para o desenvolvimento dos negócios. O documento reflete a ideologia organizacional da Companhia e estabelece condutas que orientam seus negócios relacionamentos. O Código de Conduta procura gerenciar riscos gerais e específicos, na medida em que traz regras relativas a situações de conflito de interesses, oferta e recebimento de presentes, relacionamento com terceiros, confidencialidade das informações, e doações e patrocínios.

Ademais, a Companhia estruturou, em dezembro de 2020, a área de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade, para dar continuidade ao aprimoramento da estrutura de controles internos da Companhia, ser a guardiã do Código de Ética e Conduta, bem como mapear e monitorar os riscos estratégicos e operacionais, internos e externos, por meio de uma Matriz de Riscos.

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

O monitoramento e aplicação do Código de Conduta foram coordenados pelo assessor externo contratado pela Companhia para filtrar as denúncias recebidas e implementar uma comissão em conjunto com gestores de diversas áreas internas da Companhia para apuração das possíveis infrações ao Código de Conduta. Ademais, em dezembro de 2020, a Companhia estruturou a área de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade, cujas responsabilidades, dentre outras,

5.3 Programa de integridade

é ser a guardiã do Código de ética e Conduta e apurar as denúncias recebidas por meio do Canal Confidencial, que é terceirizado, comunicando e incentivando os colaboradores e terceiros a denunciarem desvios de condutas éticas e/ou atitudes que ferem as previsões do Código de Ética e Conduta e Políticas do Grupo Inter, bem como as legislações vigentes.

III - **O emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:**

A Companhia adota o Código de Conduta que define sua missão, visão e valores, além das diretrizes de comportamento esperadas por parte dos colaboradores nas suas relações internas e com clientes, fornecedores, sindicatos, com a comunidade e com órgãos públicos em geral.

O Código estabelece a forma de administrar conflitos; enfatizar a importância e a necessidade de contínuo aprimoramento cultural e profissional de todos os envolvidos; incentivar o relacionamento construtivo com outras entidades, fornecedores, clientes, credores, investidores, autoridades e comunidades e com seus próprios administradores e empregados, elevando o nível de confiança nas relações internas e externas; preservando a imagem e a reputação da Companhia, sempre associada a valores indispensáveis para um relacionamento de alto nível

- **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**

O Código aplica-se igualmente aos colaboradores, administradores, conselheiros, fornecedores e prestadores de serviços.

- **As sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

O Código estabelece que violações às suas normas podem levar à abertura de sindicância para averiguação de possíveis irregularidades e sujeitar os colaboradores a medidas disciplinares, inclusive demissão por justa causa e demais penalidades previstas em lei

- **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 foi aprovado pelo Conselho de Administração em 14 de agosto de 2018 e pode ser acessado no website da Companhia:

http://ri.interconstrutora.net.br/ri/files/2018/4_TRI/codigo_de_conduta_inter_rev002.pdf?v=202304132211

Ademais, em dezembro de 2020, a Companhia estruturou a área de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade, que se tornou a guardiã do Código de Conduta e responsável pela comunicação e treinamento dessa política.

b. **O emissor possui canal de denúncia:**

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

A Companhia possui um canal de denúncias, chamado “Canal Confidencial”, link https://meuinc.legaletica.com.br/client/se_home.aspx, que pode ser acessado no site da Companhia. As denúncias são

5.3 Programa de integridade

recebidas por uma empresa independente e especializada, assegurando sigilo absoluto e o tratamento adequado de cada situação, eliminando os conflitos de interesses. Até novembro de 2020, o responsável pela gestão do canal de denúncias foi o assessor externo responsável por implantar o programa de *Compliance* e Auditoria Interna. Em dezembro de 2020, a Companhia estruturou a área de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade para, dentre outros, apurar as denúncias recebidas por meio do Canal Confidencial, bem como comunicar e incentivar que colaboradores e terceiros denunciem desvios de condutas éticas e/ou atitudes que ferem as previsões do Código de Ética e Conduta e Políticas do Grupo Inter, bem como as legislações vigentes

II - **O canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O canal de denúncias está aberto para qualquer pessoa que tenha o interesse em denunciar, seja ela empregada ou não da instituição, sendo seu acesso informado no site da Companhia.

III - **Se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

O Canal Confidencial é operado por uma empresa especializada. O anonimato é garantido e o Grupo Inter não admite qualquer forma de retaliação, discriminação ou sanção contra qualquer indivíduo que exponha uma preocupação verdadeira e de boa fé. Além disso, a companhia se compromete à ampla proteção contra retaliações àqueles que decidirem utilizar o canal confidencia

IV - **Órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

A Companhia adota procedimentos nos processos de fusão, aquisição e reestruturação societária visando à verificação de eventuais irregularidades e/ou ilícitos e a existência de vulnerabilidades relacionadas à Lei Anticorrupção, por meio da: (i) análise do Programa de Integridade/Compliance ou das práticas de controles internos adotadas pela empresa alvo, a fim de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro; e (ii) análise de eventuais investigações, inquéritos, processos administrativos e judiciais para determinação dos riscos relacionados e valores das contingências

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

Não ocorreu.

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, tendo em vista que a Companhia adotou regras, políticas, procedimentos ou práticas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública

5.4 Alterações significativas

5.4 Alterações significativas nos principais riscos ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Não ocorreram alterações significativas nos principais riscos ou na política de gerenciamento de riscos adotada.

5.5 Outras informações relevantes

5.5. Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

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	
EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA						
043.631.716-85	Brasil	Não	Sim	28/04/2023		
Não						
43.442.672	50,000	0	0,000	43.442.672	50,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
NEYLSON DE OLIVEIRA ALMEIDA						
036.504.396-62	Brasil	Não	Sim	28/04/2023		
Não						
43.442.675	50,000	0	0,000	43.442.675	50,000	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						

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	
86.885.347	100,000	0	0,000	86.885.347	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	28/04/2023
Quantidade acionistas pessoa física	2
Quantidade acionistas pessoa jurídica	0
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	0	0,000%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	0	0,000%

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
BCO SERVIÇOS LTDA	43.187.968/0001-81	100
H.I. HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S. A.	25.219.371/0001-90	100
INTER SPE JUIZ DE FORA 1 INCORPORAÇÃO LTDA	30.412.725/0001-58	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 10 INCORPORAÇÃO LTDA	30.912.114/0001-79	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 14 INCORPORAÇÃO LTDA	31.267.654/0001-00	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 15 INCORPORAÇÃO LTDA	31.812.687/0001-93	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 18 INCORPORAÇÃO LTDA	31.519.357/0001-04	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 24 INCORPORAÇÃO LTDA	35.001.929/0001-10	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 25 INCORPORAÇÃO LTDA	34.876.738/0001-39	99
Inter SPE Juiz de Fora 3 Incorporação Ltda	28.666.356/0001-88	99,66
INTER SPE JUIZ DE FORA 5 INCORPORAÇÃO LTDA	30.412.465/0001-10	99,97
INTER SPE JUIZ DE FORA 6 INCORPORAÇÃO LTDA	30.578.244/0001-17	99
INTER SPE JUIZ DE FORA 7 INCORPORAÇÃO LTDA	30.578.189/0001-65	99

6.4 Participação em sociedades

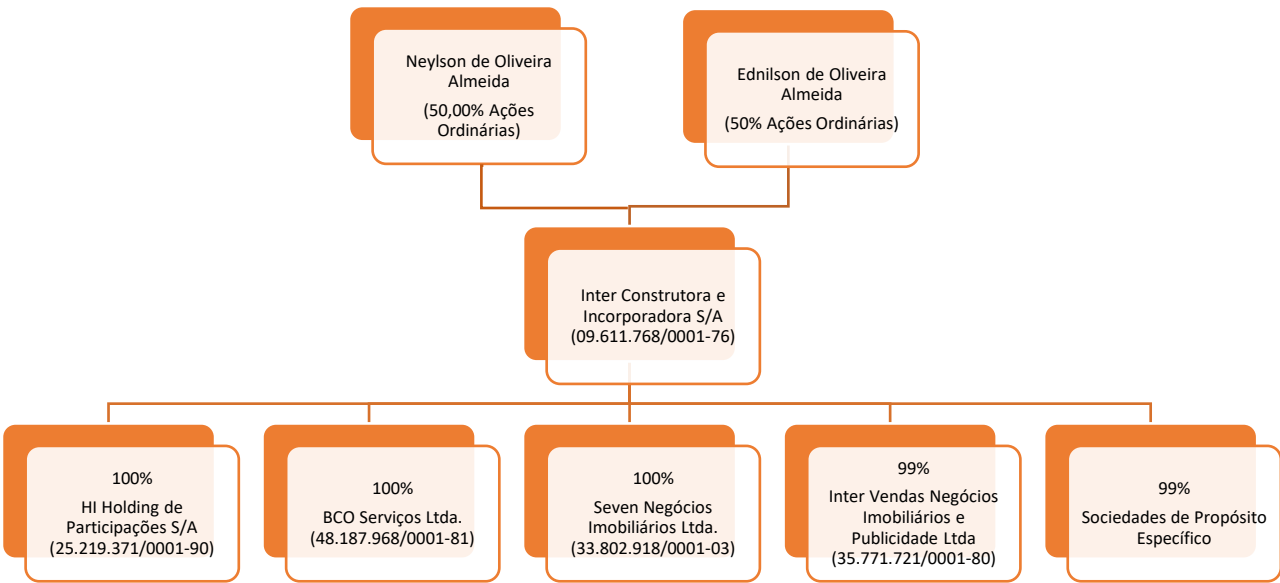
Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
INTER SPE SJDC 2 INCORPORAÇÃO LTDA	36.953.905/0001-23	99
INTER SPE SJDC 3 INCORPORAÇÃO LTDA	37.020.572/0001-42	99
INTER SPE SJDR 1 INCORPORAÇÃO LTDA	30.837.778/0001-10	99
INTER SPE SJRP 1 INCORPORAÇÃO LTDA	30.412.640/0001-70	99
INTER SPE SJRP 3 INCORPORAÇÃO LTDA	32.807.749/0001-31	99
INTER SPE SJRP 5 INCORPORAÇÃO LTDA	34.994.783/0001-98	99
INTER SPE SJRP 6 INCORPORAÇÃO LTDA	35.784.985/0001-78	99
INTER SPE UBERABA 1 INCORPORAÇÃO LTDA	28.687.305/0001-32	99
INTER SPE UBERABA 10 INCORPORAÇÃO LTDA	33.596.889/0001-70	99
INTER SPE UBERABA 2 INCORPORAÇÃO LTDA	30.041.772/0001-32	99
INTER SPE UBERABA 3 INCORPORAÇÃO LTDA	29.927.586/0001-16	99
INTER SPE UBERABA 4 INCORPORAÇÃO LTDA	30.710.901/0001-38	99
INTER SPE UBERABA 7 INCORPORAÇÃO LTDA	33.269.182/0001-50	99
INTER SPE UBERABA 9 INCORPORAÇÃO LTDA	33.603.474/0001-87	99
INTER SPE UBERLANDIA 11 INCORPORAÇÃO LTDA	34.980.281/0001-08	99

6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
INTER SPE UBERLANDIA 6 INCORPORAÇÃO LTDA	31.909.999/0001-10	99
INTER SPE UBERLANDIA 9 INCORPORAÇÃO LTDA	33.269.096/0001-47	99
SEVEN NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	33.802.918/0001-03	100

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

6.5. Organograma dos acionistas do emissor e do grupo econômico em que se insere:



6.6 Outras informações relevantes

6.6. Outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item

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. 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 não possui Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, seus Comitês e Diretoria Estatutária formalizada.

Entretanto, a Companhia observa os critérios técnicos e éticos exigidos e esperados para o exercício dos cargos, bem como analisa a experiência profissional prévia dos candidatos.

b. Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

i. A periodicidade das avaliações e sua abrangência

As avaliações do Conselho de Administração, da Diretoria e dos órgãos que a ele se reportam devem ser realizadas ao menos uma vez durante a vigência do mandato dos seus membros, ocorrendo costumeiramente com periodicidade anual. As avaliações abrangem tanto avaliação por órgão quanto individual

ii. Metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

A Companhia utiliza avaliações objetivas e subjetivas como metodologia para avaliação de desempenho do Conselho de Administração e da Diretoria, sendo que a avaliação objetiva pode resultar do cumprimento de metas anuais enquanto a avaliação subjetiva é realizada por superiores, pares e/ou subordinados, conforme determinado pelo Conselho de Administração.

Não houve, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, quaisquer alterações na metodologia e critérios utilizados na avaliação dos administradores da Companhia

iii. Se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

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

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não possui política diferenciada de administração de conflitos de interesses em relação ao previsto na legislação societária.

d. Por órgão:

i. Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Órgão da Administração	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0	0	0
Conselho de Administração – Efetivos	1	2	0	0	0
Conselho de Administração – Suplentes	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal – Efetivos	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal – Suplentes	-	-	-	-	-
Total de Membros	1	6	0	0	0

ii. Número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Órgão da Administração	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	0	0	0	0	0	4
Conselho de Administração – Efetivos	0	0	0	0	0	0	3
Conselho de Administração – Suplentes	-	-	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal – Efetivos	-	-	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal – Suplentes	-	-	-	-	-	-	-
Total de Membros	0	0	0	0	0	0	7

iii. Número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Não aplicável.

e. 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

A Companhia é composta por indivíduos de diversas regiões e com diferentes bagagens culturais, o que representa um aspecto fundamental de nossa cultura organizacional e nos proporciona uma vantagem competitiva significativa.

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

A Companhia é comprometida com o desenvolvimento sustentável e reconhece que o combate às mudanças climáticas é uma agenda cada vez mais importante para a construção de sua estratégia de crescimento. Para isso a Companhia já emprega em seus empreendimentos medidas sustentáveis, estando em processo de implementações de metas e objetivos de longo, médio e curto prazo para lidar com as questões climáticas.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

A Companhia orienta seus estudos para implantação de agenda ASG pelos princípios da Agenda 2030 e dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), formulados e aprovados pela Assembleia Geral das Nações Unidas (ONU).

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	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 5	0	5	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	2	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0	0	0
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	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 5	0	5	0	0	0	0	0

Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Preferê não responder
Diretoria	0	2	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 5	0	5	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2. Conselho de administração:

a. Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

Na data deste Formulário de Referência a Companhia não possuía qualquer comitê de assessoramento ao Conselho de Administração.

b. Forma de avaliação do trabalho da auditoria independente pelo conselho de administração

O Conselho de Administração da Companhia avalia o trabalho da auditoria com base nos critérios técnicos que são exigidos para o desempenho das atividades do auditor externo, dentre os quais, mas não se limitando, qualidade técnica do serviço prestado, nível técnico dos profissionais utilizados na prestação dos serviços, tempestividade na entrega de relatórios, pertinência das interações e relevância dos questionamentos e apontamentos.

A Companhia não possui uma política de contratação de serviços extra auditoria.

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.

As demandas destinadas ao Conselho de Administração são, ordinariamente, enviadas à Secretaria de Governança da Companhia e, em casos emergenciais e especiais, diretamente aos respectivos membros.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

Nome BRUNO PANISSOLI CAPUTE CPF: 100.678.756-96 Passaporte: Nacionalidade: Brasil Profis são: Contabilista Data de Nascimento: 06/04/1989

Experiência Profissional: Bacharel em ciências contábeis pela UNIPAC-MG, com anos de experiência profissional atuando em trabalhos diversos relacionados a contabilidade e suas áreas. Para as empresas fechadas desenvolve projetos de melhoria contínua, gestão de processos financeiros e contábeis, planejamento tributário e outras, sempre com foco na otimização e qualificação das informações econômico-financeiras. Empresário do ramo contábil, é responsável técnico de várias empresas nos ramos da Indústria, comércio e serviços, especialista em construção civil. Declaro para todos os fins de direito que, nos últimos cinco anos, não estive sujeito aos efeitos de nenhuma condenação criminal, nenhuma condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e nenhuma condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito à suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	20/05/2024	2 anos	Outros Diretores	Diretor Financeiro	20/05/2024		09/12/2022
Diretoria	20/05/2024	2 anos	Diretor de Relações com Investidores		20/05/2024		09/12/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA **CPF:** 043.631.716-85 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador de empresas **Data de Nascimento:** 24/10/1981

Experiência Profissional: O Sr. Ednilson de Oliveira Almeida é acionista fundador já foi membro do Conselho de Administração da Companhia durante 5 anos, tendo ocupado, cumulativamente, o cargo de Diretor Comercial entre abril de 2019 a junho de 2020, quando deixou o cargo de Diretor Comercial e assumiu o cargo de Diretor de Operações. Hoje é Diretor Presidente da Companhia (CEO). O Sr. Ednilson é graduado em administração de empresas pela Universidade Paulista em São Paulo.

O Sr. Ednilson não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	20/05/2024	2 anos	Diretor Presidente / Superintendente		20/05/2024		15/06/2020
Conselho de Administração	17/05/2024	2 anos	Conselho de Administração (Efetivo)		20/05/2024	Sim	17/05/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome FLAVIO DE ALMEIDA VALE

CPF: 088.554.106-52

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: ADVOGADO

Data de Nascimento: 13/03/1988

Experiência Profissional:

O Sr. Flávio de Almeida Vale é advogado, Mestre em Direito com MBA em Gestão e Business Law pela FGV. Especialista em Direito Societário e Governança Corporativa, integra os quadros da Companhia desde 2019, tendo liderado o Jurídico da Companhia nos anos de 2020 a 2022. Desde 2023 lidera a área de Governança Corporativa e Societária da Companhia. O Sr. Flávio não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	17/05/2024	2 ANOS	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		20/05/2024	Sim	17/05/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome NEYLSON DE OLIVEIRA
ALMEIDA

CPF: 036.504.396-62

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Empresário

Data de Nascimento: 17/06/1971

Experiência Profissional:

O Sr. Neylson de Oliveira Almeida é acionista fundador, Diretor Presidente (CEO) da Companhia de 2017 e 2022. O Sr. Neylson possui ampla experiência no setor de construção civil, atuando nesse segmento desde 2008.

Sr. Neylson não esteve sujeito, nos últimos 5 anos, a qualquer condenação criminal, ou à condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicáveis, ou, todavia, a qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer, e declara que não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Detalhar o cargo exercido	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	17/05/2024	2 anos	Presidente do Conselho de Administração		20/05/2024	Sim	23/09/2022

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui qualquer comitê de assessoramento ao Conselho de Administração.

7.5 Relações familiares

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor ou controlada	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo	Passaporte	Nacionalidade		
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA	043.631.716-85	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	09.611.768/0001-76	
DIRETOR PRESIDENTE	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
NEYLSON DE OLIVEIRA ALMEIDA	036.504.396-62	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	09.611.768/0001-76	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
NEYLSON DE OLIVEIRA ALMEIDA	036.504.396-62	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	09.611.768/0001-76	
PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Pessoa relacionada</u>				
EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA	043.631.716-85	INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	09.611.768/0001-76	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
DIRETOR PRESIDENTE	N/A		Brasileiro(a)	
<u>Observação</u>				

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. 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

Na data deste formulário de referência não havia quaisquer acordos e/ou apólices que previam 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.

7.8 Outras informações relevantes

7.8. Outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações relevantes foram prestadas.

8.1 Política ou prática de remuneração

8 REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

8.1. Descrição da 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

Atualmente, a Companhia não possui uma política formalizada de remuneração. Não obstante, a prática de remuneração da Companhia tem como objetivo a atração e a retenção de profissionais altamente qualificados, de forma a estimular uma boa performance e um bom nível de alinhamento dos administradores aos objetivos da Companhia.

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

A remuneração global dos conselheiros e diretores estatutários é definida anualmente em AGO, sendo que, posteriormente, o Conselho de Administração determinará a remuneração individual dos seus membros e do Diretor Presidente, o qual será responsável por determinar a remuneração individual dos demais diretores.

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

A fixação da remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria é realizada com base na experiência dos conselheiros e sócios em outras empresas e no seu conhecimento do mercado, bem como em estudos promovidos por consultoria especializada. Ademais, a Companhia utiliza estudos para avaliação e comparação da posição a ser remunerada com o mercado, levando em consideração empresas de mesmo porte do segmento de atuação bem como de outros segmentos que sejam concorrentes para fins de contratação dos executivos.

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 avalia a remuneração dos seus membros e da diretoria estatutária anualmente, sendo tal alinhamento matéria de RCA. Para tanto, os membros do Conselho de Administração avaliam, com base em suas experiências, se a remuneração está compatível com aquela aplicada no mercado.

8.1 Política ou prática de remuneração

c. Composição da remuneração:

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

• Objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor

A prática da Companhia com relação aos componentes da remuneração está diretamente alinhada aos seus objetivos e interesses de curto, médio e longo prazo, à medida que as metas internas, financeiras e de resultado estabelecidas pela Companhia procura incentivar os seus colaboradores da Companhia a buscar a melhor rentabilidade dos projetos desenvolvidos.

• Proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais

A tabela abaixo apresenta a proporção de cada elemento na composição da remuneração total nos três últimos exercícios sociais:

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023				
% em relação à remuneração total				
	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Benefícios	Total
Conselho de Administração	0%	0%	0%	0%
Diretoria	100%	0%	0%	100%

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2022				
% em relação à remuneração total				
	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Benefícios	Total
Conselho de Administração	28,98%	0%	0%	28,98%
Diretoria	71,02%	0%	0%	71,02%

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021				
% em relação à remuneração total				
	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Benefícios	Total
Conselho de Administração	10,22%	0%	0%	10,22%
Diretoria	89,78%	0%	0%	89,78%

8.1 Política ou prática de remuneração

- **Metodologia de cálculo e de reajuste principais indicadores de desempenho nele levados em consideração, inclusive, se for o caso, indicadores ligados a questões ASG**

A remuneração dos conselheiros e dos diretores estatutários é reajustada anualmente com base em análises de mercado realizadas internamente pela Companhia para avaliar se os critérios e condições relativos à remuneração oferecida são satisfatórios e se eles permitem o cumprimento dos objetivos de cada componente da remuneração dos referidos órgãos, conforme descrito no item (i) acima. A partir desta análise, o Conselho de Administração estabelecerá os valores da remuneração dos órgãos da Companhia e sua respectiva atualização periódica, conforme aplicável, cabendo ao Diretor Presidente da Companhia a definição da remuneração individual dos demais membros da diretoria.

ii. Justificativa da composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração dos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de seus executivos, visando ao ganho pelo compromisso de resultados, alinhadas, também, às práticas de mercado de forma a atender às necessidades estratégicas da Companhia e atrair, reter e motivar os profissionais, de modo que seus respectivos interesses estejam alinhados aos da Companhia.

iii. A existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

N/A.

- d. **Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

N/A.

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

Na hipótese de ocorrência de um evento de liquidez da Companhia, como, por exemplo, a conclusão de uma oferta pública de distribuição de ações de emissão da Companhia (“Evento de Liquidez”), será devido:

(e.1) ao Presidente do Conselho de Administração da Companhia: (a) um bônus a ser pago em moeda corrente equivalente a 2% (dois por cento) do “equity value post money” da Companhia em um único Evento de Liquidez, se esse ocorrer entre 1º de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2025; e (b) um bônus a ser pago, em moeda corrente, equivalente a 10 (dez) remunerações no caso de ocorrência de Evento de Liquidez com números a partir do 3º Trimestre de 2020; e

(e.2) ao Diretor Presidente, um bônus a ser pago, em moeda corrente, equivalente a 10 (dez) remunerações no caso de ocorrência de Evento de Liquidez com números a partir do 3º Trimestre de 2020.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	2,00	0,00	5,00
Nº de membros remunerados	2,00	1,00	0,00	3,00
Esclarecimento			Não instalado	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	96.000,00	364.000,00	0,00	460.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
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				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
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				
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)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	96.000,00	364.000,00	0,00	460.000,00

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	3,00	0,00	6,00
Nº de membros remunerados	3,00	3,00	0,00	6,00
Esclarecimento			Sem funcionamento	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.293.311,10	4.135.955,88	0,00	5.429.266,98
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	135.300,00	353.003,80	0,00	488.303,80
Descrição de outras remunerações fixas	Encargos (INSS)	Encargos (INSS)	NA	
Remuneração variável				
Bônus	82.000,00	1.808.708,00	0,00	1.890.708,00
Participação de resultados	0,00	2.552.666,00	0,00	2.552.666,00
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		0	NA	
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)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número total de membros de cada órgão corresponde à média anual do número de membros de cada órgão, apurado mensalmente.	O número total de membros de cada órgão corresponde à média anual do número de membros de cada órgão, apurado mensalmente.		
Total da remuneração	1.510.611,10	8.850.333,68	0,00	10.360.944,78

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

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,30	0,00	10,30
Nº de membros remunerados	0,00	5,30	0,00	5,30
Esclarecimento	Não remunerados		Sem funcionamento	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	3.865.289,92	0,00	3.865.289,92
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	440.000,00	0,00	440.000,00
Descrição de outras remunerações fixas	na	Encargos (INSS)	NA	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
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	na		NA	
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)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação		O número total de membros de cada órgão corresponde à média anual do número de membros de cada órgão, apurado mensalmente.	NA	
Total da remuneração	0,00	4.305.289,92	0,00	4.305.289,92

8.3 Remuneração Variável**Exercício Social: 31/12/2023**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	3,00	0,00	6,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Esclarecimento	companhia não adota remuneração variável	Não há remuneração variável	companhia não adota remuneração variável	
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	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

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,30	0,00	10,30
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Esclarecimento	companhia não adota remuneração variável	companhia não adota remuneração variável	companhia não adota remuneração variável	
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	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

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4. 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 Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações aprovado.

8.5 Remuneração Baseada em Ações (Opções de Compra de Ações)

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	2,00	0,00	5,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000	0,000000	0,00
Esclarecimento	Não tem remuneração por ações	Não tem remuneração baseada em ações	Não aplica	----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	3,00	0,00	6,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000	0,000000	0,00
Esclarecimento	Não há remuneração baseada em ações	Sem remuneração baseada em ações	N/A	----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,30	0,00	10,30
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000	0,000000	0,00
Esclarecimento	Sem remuneração baseada em ações	Sem remuneração baseada em ações	Sem remuneração baseada em ações	----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6. 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:

A Companhia não realizou nenhuma opção de compra de ações.

8.7 Opções em aberto

8.7. Opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8. Opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9. 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.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações aprovado.

8.10 Outorga de ações

8.10. Outorgas de ações realizadas 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 a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações aprovado.

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	3,00	3,00	0,00
N° de membros remunerados	0,00	0,00	0,00
N° de ações	0	0	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	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	0,00
Esclarecimento	não há ações entregues como remuneração	Não há remuneração com ações	não há ações entregues como remuneração

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	5,00	5,30	0,00
N° de membros remunerados	0,00	0,00	0,00
N° de ações	0	0	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	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	0,00
Esclarecimento	não há ações entregues como remuneração	não há ações entregues como remuneração	não há ações entregues como remuneração

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.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações aprovado.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13. 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

Órgão:		Conselho de Administração			
Nome	Cargo	Valor Mobiliário	Quantidade	% sobre o total	
Neylson de Oliveira Almeida	Presidente do Conselho de Administração	Ações Ordinárias	43.442.675	50,00	

Órgão:		Diretoria			
Nome	Cargo	Valor Mobiliário	Quantidade	% sobre o total	
Ednilson de Oliveira Almeida	Diretor Presidente e Membro do Conselho de Administração	Ações Ordinárias	43.442.675	50,00	

8.14 Planos de previdência

8.14. Planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários:

Não aplicável, visto que a Companhia não oferece plano de previdência aos membros do Conselho de Administração e aos diretores estatutários.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração			Conselho Fiscal
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024
Nº de membros	2,00	3,00	3,00	3,00	5,00	0,00
Nº de membros remunerados	1,00	3,00	2,00	3,00	3,00	0,00
Valor da maior remuneraçãoReal	28.000,00	68.546,00	8.000,00	8.000,00	741.228,89	0,00
Valor da menor remuneraçãoReal	28.000,00	22.388,00	8.000,00	8.000,00	50.000,00	0,00
Valor médio da remuneraçãoReal	14.000,00	51.665,00	5.333,33	8.000,00	54.552,38	0,00

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho Fiscal	
	Observação	Esclarecimento
31/12/2024		Não instalado

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16. 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 há outros arranjos contratuais nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores da Companhia em caso de desligamento de suas funções por destituição ou aposentadoria.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17. 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

	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Conselho de Administração		67,49%	28,68%
Diretoria		80,55%	61,34%

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18. 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 foram reconhecidos valores no resultado da Companhia como remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam nos três últimos exercícios sociais.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19. 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

A tabela abaixo apresenta o montante total da remuneração de administradores suportado pela Companhia, recebido em função do exercício de seus cargos nas controladas da Companhia, nos três últimos exercícios sociais.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Conselho de Administração	-	-	-
Diretoria	-	-	-
Conselho Fiscal	-	-	-
Total	-	-	-

8.20 Outras informações relevantes

8.20. Outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações relevantes foram prestadas.

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	010324		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples Limitada	Juridica	54.276.936/0001-79	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
30/03/2022	30/03/2022		
Descrição dos serviços prestados			
Os serviços foram contratados em 30/03/2022 e contemplam o exame das demonstrações contábeis individuais e consolidadas preparadas em conformidades as práticas contábeis adotadas no Brasil, com a aplicação de procedimentos técnico que tem por objetivo a emissão de opinião dos auditores independentes, de acordo com as legislações específicas dos órgãos regulamentadores, para as demonstrações contábeis individuais e consolidada do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2022			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
Valor líquidos de tributos - R\$ 197.000,00 Tributos - 14,25% R\$ 32.737,61 Valor total - R\$ 229.737,61			
Justificativa da substituição			
Não aplicável.			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa			
Não aplicável.			

Código CVM do Auditor	011274		
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ	
GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	10.830.108/0006-70	
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço		
01/02/2025	01/02/2025		
Descrição dos serviços prestados			
exame das demonstrações contábeis individuais e consolidadas preparadas em conformidades as práticas contábeis adotadas no Brasil, com a aplicação de procedimentos técnico que tem por objetivo a emissão de opinião dos auditores independentes, de acordo com as legislações específicas dos órgãos regulamentadores, para as demonstrações contábeis individuais e consolidada			
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social			
R\$ 180.758,02 - Referente aos serviços para o exercício 2024 R\$ 338.192,42 - Referente aos serviços para o exercício 2025 R\$ 518.950,44 - TOTAL			
Justificativa da substituição			
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. Auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do conselho federal de contabilidade, contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico para prestar outros serviços além da auditoria e descrição da política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

Não houve contratação de outros serviços ligados a auditoria.

9.4 Outras informações relevantes

9.4. Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	27	84	0	0	0
Não-liderança	194	757	0	0	0
TOTAL = 1.062	221	841	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	60	14	37	0	0	0
Não-liderança	3	307	198	439	2	2	0
TOTAL = 1.062	3	367	212	476	2	2	0

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	29	69	13
Não-liderança	350	467	134
TOTAL = 1.062	379	536	147

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
Liderança	0	111	0
Não-liderança	0	951	0
TOTAL = 1.062	0	1062	0

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	111	0	0
Não-liderança	0	0	0	951	0	0
TOTAL = 1.062	0	0	0	1062	0	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	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	221	841	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 1.062	221	841	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	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	3	367	212	476	2	2	0
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 1.062	3	367	212	476	2	2	0

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	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	379	536	147
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 1.062	379	536	147

10.1 Descrição dos recursos humanos

10. Recursos humanos

10.1. Descrição dos recursos humanos:

a. Número de empregados, total e por grupos, com base na atividade desempenhada, na localização geográfica e em indicadores de diversidade, que, dentro de cada nível hierárquico do emissor, abranjam:

i) Identidade autodeclarada de gênero					
	Feminino	Masculino	Não Binário	Outros	Prefiro não responder
Empregados em posição de não liderança	177	612	-	-	-
Empregados em posições de liderança	13	21	-	-	-
Total de Empregados	190	633	-	-	-

ii) Identidade autodeclarada de cor ou raça							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefiro não responder
Empregados em posição de não liderança	-	-	-	-	-	-	789
Empregados em posições de liderança	-	-	-	-	-	-	34
Total de Empregados	-	-	-	-	-	-	823

iii) Faixa etária			
	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Empregados em posição de não liderança	301	393	95
Empregados em posições de liderança	8	21	5
Total de Empregados	309	414	100

iv) Localização geográfica						
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Empregados em posição de não liderança	-	-	-	789	-	-
Empregados em posições de liderança	-	-	-	34	-	-
Total de Empregados	-	-	-	823	-	-

v) Localização geográfica e gênero						
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Feminino	-	-	-	190	-	-
Masculino	-	-	-	633	-	-
Não binário	-	-	-	-	-	-

10.1 Descrição dos recursos humanos

Outros	-	-	-	-	-	-
Prefere não responder	-	-	-	-	-	-

vi) Localização geográfica e raça						
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Amarelo	-	-	-	-	-	-
Branco	-	-	-	-	-	-
Preto	-	-	-	-	-	-
Pardo	-	-	-	-	-	-
Indígena	-	-	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-	-	-
Prefere não responder	-	-	-	823	-	-

vii) Localização geográfica e faixa etária						
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Abaixo dos 30 anos	-	-	-	309	-	-
De 30 a 50 anos	-	-	-	414	-	-
Acima dos 50 anos	-	-	-	100	-	-

viii) Outros indicadores de diversidade.

Não há outros indicadores de diversidade que o emissor entenda relevante além daqueles já reportados acima

b) Número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
São Paulo			
Administrativo (escritório)	7	0	0
Administrativo (obra)	3	0	0
Operacional	113	72	70
Total	123	72	70
Minas Gerais			
Administrativo escritório	37	69	74
Administrativo em Obra	8	5	3
Operacional	348	937	957
Total	393	1011	1034
TOTAL	516	1083	1104

10.1 Descrição dos recursos humanos

c) Índice de rotatividade

31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
127,34%	7,3%	11,2%

10.2 Alterações relevantes

10.2. Alterações relevantes ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1

Ainda em decorrência dos efeitos pandemia da COVID-19, que impactou direta e negativamente o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, bem como as vendas das unidades habitacionais da Companhia, bem como da alta dos insumos da construção civil, houve uma quantidade relevante de desligamentos de colaboradores da Companhia durante o ano de 2022, visando fundamentalmente à redução de custos, preservação de caixa e continuidade das atividades da Companhia.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3. Políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor:

a. Política de salários e remuneração variável

Nossa política salarial é administrada internamente de acordo com a estrutura das áreas e as variações do mercado de trabalho. Desta forma há uma política interna de cargos e salários, na qual o salário dos empregados é calculado na forma da lei, sendo composto por salário fixo, ao qual poderá ser acrescida participação nos lucros.

As equipes dos setores Comercial e Cobrança possuem remuneração por meio de comissão pelas vendas efetuadas, salários mistos (salário fixo e variável) e podem ter participação nos lucros.

Para a determinação de salários dos empregados, a Companhia utiliza as referências do documento do Plano de Cargos e Salários, além disso, a Companhia sempre busca assegurar padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com as responsabilidades de cada cargo e competitivos ao mercado de trabalho. Caso haja necessidade, poderão ser realizadas pesquisas pontuais para análise de remunerações provenientes de alterações salariais por promoção ou para novos cargos.

b. Política de benefícios

A política de benefícios da Companhia possui como princípios, objetivos e diretrizes principais: assegurar a manutenção de padrões de equilíbrio interno e externo, compatíveis com o mercado de trabalho, regulamentando critérios e estabelecendo controles administrativos capazes de responder às diversas necessidades da Companhia. O pacote de benefícios dos empregados contempla:

- vale refeição ou vale alimentação ou cesta básica;
- plano de saúde, quando solicitado, inclusive para dependentes;
- plano odontológico, quando solicitado, inclusive para dependentes;
- seguro de vida em grupo;
- vale transporte, quando solicitado;
- veículo para empregados de atividade externa;

A política de concessão destes benefícios é feita a partir do momento da admissão, não existindo relação com o cargo ou tempo de contratação

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando:

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui um plano de remuneração baseado em ações

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

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

A Razão do item descrito acima é de 35,29.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
27.388,00	2.136,50	12,82
Esclarecimento		

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4. Descrição das relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

A Companhia reconhece a liberdade sindical, ou seja, respeita o direito de trabalhadores e empregadores de constituir as organizações sindicais que reputarem convenientes, na forma que desejarem, ditando suas regras de funcionamento e ações que devam ser empreendidas, podendo nelas ingressar ou não, permanecendo enquanto for sua vontade.

A Companhia adota como premissa o cumprimento na forma da lei dos procedimentos que regulam as relações sindicais e trabalhistas, reconhecendo as Convenções Coletivas de Trabalho como elemento regulador do contrato coletivo de trabalho e da representação sindical, e cumprindo com os direitos trabalhistas de seus colaboradores, previstos na Legislação, nos Acordos Coletivos de Trabalho e em suas Normas Internas. A construção de uma relação transparente de parceria entre os colaboradores e a Companhia, visando à satisfação e ao comprometimento do quadro de pessoal, deve-se pautar na prevenção e antecipação de eventuais conflitos localizados. As reivindicações e o processo de negociação com as entidades representativas dos colaboradores devem ser tratados de forma ética e respeitosa, buscando soluções negociadas que fortaleçam as relações de confiança e respeito mútuo.

Atualmente, a Companhia é filiada ao SINDUSCON-MG Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais e ao Sindicato Ind. Construção Civil Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba. A Companhia mantém relações com os seguintes sindicatos representantes de seus empregados: Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Juiz de Fora/MG, SINTICOM - Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de São João Del Rei/MG, Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Cataguases/MG, Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Viçosa/MG, STICMU – Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Uberaba/MG, SINTICOM – TAP – Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Uberlândia/MG, Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba/MG e SITICOM - Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de São José do Rio Preto/SP e Região, Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo – Sintracon-SP, Sindicato da Indústria de Software e da Tecnologia da Informação do Estado de Minas Gerais – SINDINFOR.

A Companhia se comunica com todos os seus colaboradores continuamente, independentemente de representação sindical, garantindo a comunicação direta por meio dos gestores corporativos.

Não houve paralizações ou greves na Companhia, nos últimos 3 exercícios sociais, em nenhuma localidade ou região.

10.5 Outras informações relevantes

10.5. Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item.

11.1 Regras, políticas e práticas

11 Transações com partes relacionadas

11.1. 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 Política de Transações com Partes Relacionadas (“Política”) aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de maio de 2021, a qual tem objetivo de definir regras, no âmbito de todas as relações da Companhia, suas controladas e controladores (“Grupo Inter”), com colaboradores, gestores, gerentes, diretores, fornecedores, concorrentes e diversas outras pessoas ou empresas que possuam relações ou interesses com alguma entidade da Companhia, para assegurar que todas as operações e tomadas de decisão sejam administradas e direcionadas visando exclusivamente aos interesses da Companhia, de seus acionistas, especialmente no que tange ao envolvimento de partes relacionadas e conflito de interesses, bem como quaisquer situações com risco potencial nesses sentidos, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e demais leis e regulamentação de mercado de capitais aplicáveis, e das boas práticas de governança corporativa.

A Companhia está obrigada a divulgar Transações com Partes Relacionadas, em conformidade com o artigo 247 da Lei das Sociedades por Ações, com a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”).

A Companhia deve divulgar informações sobre Transações com Partes Relacionadas por meio de suas demonstrações contábeis periódicas, do Formulário de Referência da Companhia ou, ainda, quando a operação configurar fato relevante, nos termos da legislação aplicável, de modo a assegurar a transparência do processo aos acionistas, aos investidores e ao mercado

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Diversas sociedades de propósito específico (SPEs)	31/12/2022	188.777.603,75	188.777.603,75	188.777.603,75	Determinada	0,000000
Relação com o emissor	SPEs para desenvolvimento imobiliário					
Objeto contrato	Desenvolvimento imobiliári					
Garantia e seguros	As SPEs estão ligadas a desenvolvimento dos negócios da Companhia, existem seguros relacionados a engenharia, obra e outros relacionados aos negócios do emissor.					
Rescisão ou extinção	As SPEs estão relacionadas ao desenvolvimento dos negócios da Companhia, a extinção ou rescisão delas está relacionada a conclusão das obras e ou/ viabilidade do negócio específico.					
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Expert Desenvolvimento e Tecnologia Ltda.	31/12/2022	5.000.000,00	837.269,14	-837.269,14	Prazo indeterminado.	0,000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada pela Companhia.					
Objeto contrato	Desenvolvimento de tecnologia da informação da Companhia					
Garantia e seguros	Não aplicável.					
Rescisão ou extinção	Não existe condição no momento					
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Neylson de O. Almeida Ednilson de O. Almeida Jurandir M. Lima Leonardo M. Lima e Cid M. M. Oliveira	31/12/2022	20.940.970,65	20.940.970,65	20.940.970,65	5 anos	0
Relação com o emissor	Acionistas da Companhia.					
Objeto contrato	Contrato de mútuo celebrado com os acionistas Neylson de Oliveira Almeida, Ednilson de Oliveira Almeida, Jurandir Miguel de Lima, Leonardo Miguel de Lima e Cid Maciel Monteiro de Oliveira					
Garantia e seguros	Não aplicável.					
Rescisão ou extinção	Não existe condições no momento					
Natureza e razão para a operação	Mútuo para concessão de crédito aos acionistas para fins específicos.					
Posição contratual do emissor	Credor					

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

EXERCICIO SOCIAL DE 31/12/2022	
a. Nome das partes relacionadas	Diversas sociedades de propósito específico (SPEs)
b. Relação das partes com o emissor	SPEs para desenvolvimento imobiliário
c. Data da transação	31/12/2022
d. Objeto do contrato	Desenvolvimento imobiliário
e. Se o emissor é credor ou devedor	Credor
f. Montante envolvido no negócio	188.777.603,75
g. Saldo existente	188.777.603,75
h. Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	188.777.603,75
i. Garantias e seguros relacionados	As SPEs estão ligadas a desenvolvimento dos negócios da Companhia, existem seguros relacionados a engenharia, obra e outros relacionados aos negócios do emissor.
j. Duração	Determinado
k. Condições de rescisão ou extinção	As SPEs estão relacionadas ao desenvolvimento dos negócios da Companhia, a extinção ou rescisão delas está relacionada a conclusão das obras e ou/ viabilidade do negócio específico
l. Natureza e razões para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.
m. Taxa de juros cobrada, se aplicável	0,00000

a. Nome das partes relacionadas	Expert Desenvolvimento e Tecnologia Ltda.
b. Relação das partes com o emissor	Sociedade controlada pela Companhia.
c. Data da transação	31/12/2022
d. Objeto do contrato	Desenvolvimento de tecnologia da informação da Companhia
e. Se o emissor é credor ou devedor	Credor
f. Montante envolvido no negócio	5.000.000

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

g. Saldo existente	-837.269,14
h. Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	-837.269,14
i. Garantias e seguros relacionados	Não aplicável
j. Duração	Indeterminado
k. Condições de rescisão ou extinção	Não existe condição no momento.
l. Natureza e razões para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.
m. Taxa de juros cobrada, se aplicável	0,00000

a. Nome das partes relacionadas	Neylson de O. Almeida Ednilson de O. Almeida Jurandir M. Lima Leonardo M. Lima e Cid M. M. Oliveira
b. Relação das partes com o emissor	Acionistas da Companhia.
c. Data da transação	31/12/2022
d. Objeto do contrato	Contrato de mútuo celebrado com os acionistas Neylson de Oliveira Almeida, Ednilson de Oliveira Almeida, Jurandir Miguel de Lima, Leonardo Miguel de Lima e Cid Maciel Monteiro de Oliveira.
e. Se o emissor é credor ou devedor	Credor
f. Montante envolvido no negócio	20.940.970,65
g. Saldo existente	20.940.970,65
h. Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	20.940.970,65
i. Garantias e seguros relacionados	Não aplicável
j. Duração	5 anos
k. Condições de rescisão ou extinção	Não existe condição no momento.
l. Natureza e razões para a operação	Mútuo para concessão de crédito aos acionistas para fins específicos.
m. Taxa de juros cobrada, se aplicável	0,00000

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, as transações celebradas entre a Companhia e suas partes relacionadas deverão ser aprovadas pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

Adicionalmente, as práticas de governança corporativa, recomendadas e/ou exigidas pela legislação, incluindo aquelas previstas no Regulamento do BOVESPA MAIS e na Lei das Sociedades por Ações, são aplicadas pela Companhia. Segundo estas regras, o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia. A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o da Companhia é anulável, respondendo o acionista pelos danos causados e pela restituição à Companhia das vantagens que tiver auferido.

n. Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

As transações realizadas entre a Companhia e suas partes relacionadas são realizadas observando as condições praticadas em mercado à época, tais como preços, prazos e taxas usuais de mercado, e tomando-se como base, ainda, negociações da mesma natureza realizadas anteriormente pela Companhia com terceiros.

Tais transações são realizadas em caráter estritamente comutativo e com pagamento compensatório adequado, similares àquelas que poderiam ser estabelecidas em transações com partes não relacionadas.

As transações com Partes Relacionadas devem ser formalizadas por meio de instrumento escrito, com a devida indicação do objeto da transação, valores envolvidos no negócio, prazos e taxas cobradas, se aplicáveis, bem como dos demais direitos e responsabilidades das partes envolvidas.

Neste sentido, quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a Companhia age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

As principais transações com partes relacionadas que a Companhia mantém são relacionadas à concessão de recursos para as sociedades de propósito específico, controladas pela Companhia, para incorporação e construção de empreendimentos imobiliários

11.3 Outras informações relevantes

11.3. Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital		Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
09/06/2020			600.000.000,00
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
0		0	0

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
30/04/2020			87.206.313,34
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
86.885.350		0	86.885.350

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
30/04/2020			87.206.313,34
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
86.885.350		0	86.885.350

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação		Prazo de integralização	Valor do capital
30/04/2020			87.206.313,34
Quantidade de ações ordinárias		Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
86.885.350		0	86.885.350

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2. Emissores estrangeiros:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui Emissores estrangeiros.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	4ª Emissão de Debêntures
Data de emissão	21/12/2020
Data de vencimento	23/12/2025
Quantidade	70.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	70.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	49.176.626,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Em caso de ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado.
Características dos valores mobiliários de dívida	Características dos valores mobiliários de dívida Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e fidejussória adicional, em série única, para colocação privada. Juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, com vencimento em 2024, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 4,10% ao ano, e (ii) 6,20% ao ano, o que for maior.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários Qualquer alteração deve ser formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, sendo que todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI.
Outras características relevantes	Todas as características relevantes já foram informadas acima.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	5ª Emissão de Debêntures
Data de emissão	21/01/2022
Data de vencimento	02/02/2027
Quantidade	60.000
Unidade	
Valor nominal global R\$	60.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	27.190.702,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As Debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate	A partir de 24 (vinte e quatro) meses (exclusive) contados da Data de Emissão, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e de prêmio de 0,5% (meio por cento) multiplicado pelo prazo remanescente da Emissão, em anos, do saldo devedor das Debêntures, calculado de acordo com a fórmula a seguir: $P = d/252 * p * (VNa)$ Onde: P = Prêmio de Resgate Antecipado Total; d = quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento; p = 0,50%; e VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 casas decimais sem arredondamento.
Características dos valores mobiliários de dívida	Características dos valores mobiliários de dívida Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e fidejussória adicional, em série única, para colocação privada. Os juros remuneratórios correspondentes 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano acrescidos de uma sobretaxa de 4,50% ao ano.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Qualquer alteração deve ser formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, sendo que todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI.
Outras características relevantes	Todas as características relevantes já foram informadas acima.
Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	6ª Emissão de Debêntures
Data de emissão	30/03/2023
Data de vencimento	29/03/2028
Quantidade Unidade	60.000
Valor nominal global R\$	1.000,00
Saldo Devedor em Aberto	60.000.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	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.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate	A Companhia poderá realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, a partir de 24 (vinte e quatro) meses (exclusive) contados da Data de Emissão, ou seja, 28 de abril de 2025, observados os critérios abaixo descritos ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e de prêmio de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente da Emissão, em anos, do saldo devedor das Debêntures ("Prêmio de Resgate Antecipado Total"), calculado de acordo com a fórmula a seguir:: $P = d/252 * p * (VNa)$ Onde: P = Prêmio de Resgate Antecipado Total; d = quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento; p = 0,65%; e VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 casas decimais sem arredondamento.
Características dos valores mobiliários de dívida	Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e fidejussória adicional, em série única, para colocação privada. Os juros remuneratórios correspondentes 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano acrescidos de uma sobretaxa de 6,00% ao ano.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Qualquer alteração deve ser formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, sendo que todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI.
Outras características relevantes	Todas as características relevantes já foram informadas acima.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	0	1

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5. Mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação

AÇÕES DE EMISSÃO DA COMPANHIA

As ações ordinárias da Companhia são admitidas à negociação no segmento de listagem do Bovespa Mais da B3 sob o código “INNT3”.

4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

A colocação das Debêntures foi 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 contou 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, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

As Debêntures não foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

A colocação das Debêntures foi realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, especificamente para os fins previstos na escritura de debentures, 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 foram registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, uma vez que 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, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8. Oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:

A Companhia não realizou oferta pública de valores mobiliários.

a. Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realizou oferta pública de valores mobiliários.

b. Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realizou oferta pública de valores mobiliários.

c. Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável, uma vez que a Companhia não realizou oferta pública de valores mobiliários.

12.9 Outras informações relevantes

12.9. Outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações relevantes referentes a este tópico foram divulgadas nos itens anteriores.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável
EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA	Diretor Presidente
bruno panissoli capute	Diretor de Relações com Investidores

13.1 Declaração do diretor presidente**DECLARAÇÃO INDIVIDUAL**

Eu, EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 368550485 (SSP-MG), inscrito no CPF/MF nº 043.631.716-85, residente e domiciliado na cidade de Juiz de Fora, com endereço comercial na Rua Ataliba de Barros, nº 182, sala 1504, bairro São Mateus, CEP 36025-275, cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, na qualidade de Diretor Presidente (CEO) da INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Ataliba de Barros, nº182, sala 1504, bairro São Mateus, CEP 36025-275, cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, inscrita sob o CNPJ nº09.611.768/0001-76 (“Companhia”), para fins do item 13.1 do Formulário de Referência da Companhia, declaro que:

- a. **Revi o formulário de referência**
- b. **Todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20**
- c. **As informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades**

EDNILSON DE OLIVEIRA ALMEIDA
CEO

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores**DECLARAÇÃO INDIVIDUAL**

Eu, BRUNO PANISSOLI CAPUTE, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade nº MG-15.087.137 (SSP-MG), inscrito no CPF/MF nº 100.678.756-96, residente e domiciliado na cidade de Juiz de Fora, com endereço comercial na Rua Ataliba de Barros, nº 182, sala 1504, bairro São Mateus, CEP 36025-275, cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Ataliba de Barros, nº 182, sala 1504, bairro São Mateus, CEP 36025-275, cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, inscrita sob o CNPJ nº 09.611.768/0001-76 (“Companhia”), para fins do item 13.1 do Formulário de Referência da Companhia, declaro que:

- a. **Revi o formulário de referência**
- b. **Todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80, em especial aos arts. 15 a 20**
- c. **As informações nele contidas retratam de modo verdadeiro, preciso e completo as atividades do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades**

BRUNO PANISSOLI CAPUTE
Diretor 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.