Índice

1. Atividades do emissor

1.1 Histórico do emissor 1

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas 4

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais 6

1.4 Produção/Comercialização/Mercados 8

1.5 Principais clientes 16

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal 17

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior 24

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira 25

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG) 26

1.10 Informações de sociedade de economia mista 29

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante 30

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital 31

1.13 Acordos de acionistas 32

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios 33

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas 34

1.16 Outras informações relevantes 35

2. Comentário dos diretores

2.1 Condições financeiras e patrimoniais 36

2.2 Resultados operacional e financeiro 51

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases 54

2.4 Efeitos relevantes nas DFs 55

2.5 Medições não contábeis 56

2.6 Eventos subsequentes as DFs 59

2.7 Destinação de resultados 60

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs 62

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados 63

2.10 Planos de negócios 64

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional 66

3. Projeções

3.1 Projeções divulgadas e premissas 67

3.2 Acompanhamento das projeções 69

Índice

4. Fatores de risco
4.1 Descrição dos fatores de risco 70
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco 93
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado 94
4.4 Processos não sigilosos relevantes 97
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes 110
4.6 Processos sigilosos relevantes 111
4.7 Outras contingências relevantes 112
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado 113
5.2 Descrição dos controles internos 120
5.3 Programa de integridade 122
5.4 Alterações significativas 126
5.5 Outras informações relevantes 127
6. Controle e grupo econômico
6.1/2 Posição acionária 128
6.3 Distribuição de capital 130
6.4 Participação em sociedades 131
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico 132
6.6 Outras informações relevantes 133
7. Assembleia geral e administração
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 134
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal 139
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração 140
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal 143
7.4 Composição dos comitês 151
7.5 Relações familiares 165
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle 167
7.7 Acordos/seguros de administradores 168
7.8 Outras informações relevantes 172
8. Remuneração dos administradores
8.1 Política ou prática de remuneração 173

Índice

8.2 Remuneração total por órgão 180
8.3 Remuneração variável 185
8.4 Plano de remuneração baseado em ações 187
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações) 192
8.6 Outorga de opções de compra de ações 193
8.7 Opções em aberto 194
8.8 Opções exercidas e ações entregues 195
8.9 Diluição potencial por outorga de ações 196
8.10 Outorga de ações 197
8.11 Ações entregues 200
8.12 Precificação das ações/opções 202
8.13 Participações detidas por órgão 204
8.14 Planos de previdência 205
8.15 Remuneração mínima, média e máxima 206
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização 211
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração 212
8.18 Remuneração - Outras funções 213
8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado) 214
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada 215
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado) 216
8.20 Outras informações relevantes 217
9. Auditores
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração 219
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores 221
9.4 Outras informações relevantes 222
10. Recursos humanos
10.1A Descrição dos recursos humanos 223
10.1 Descrição dos recursos humanos 225
10.2 Alterações relevantes 228
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados 229
10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados 231
10.4 Relações entre emissor e sindicatos 232

Índice

10.5 Outras informações relevantes 233

11. Transações com partes relacionadas

11.1 Regras, políticas e práticas 234

11.2 Transações com partes relacionadas 236

11.2 Itens 'n.' e 'o.' 251

11.3 Outras informações relevantes 253

12. Capital social e Valores mobiliários

12.1 Informações sobre o capital social 254

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras 255

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil 256

12.4 Número de titulares de valores mobiliários 277

12.5 Mercados de negociação no Brasil 278

12.6 Negociação em mercados estrangeiros 279

12.7 Títulos emitidos no exterior 280

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas 281

12.9 Outras informações relevantes 282

13. Responsáveis pelo formulário

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE 291

13.1 Declaração do diretor presidente 292

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores 293

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual 294

1.1 Histórico do emissor

1.1. Descrever sumariamente o histórico do emissor

Em 24 de agosto de 1977, o Sr. Meyer Joseph Nigri ("Meyer") fundou a TECNISA Engenharia e Comércio Ltda., sociedade por meio da qual iniciou suas atividades no setor de engenharia e construção civil. Nos anos que se seguiram, a TECNISA Engenharia passou por períodos de intenso crescimento, ancorados principalmente no lançamento de produtos imobiliários inovadores, na gestão financeira eficiente e no profundo respeito aos seus clientes e colaboradores.

Em 22 de março de 2006, Meyer aumentou o capital da TECNISA Holding Ltda. em R$ 73.121.406,00, integralizando o capital por meio de participações que detinha em outras sociedades de desenvolvimento imobiliário. Por meio dessa operação, consolidou todas as suas atividades no setor imobiliário na TECNISA Holding Ltda.

Em 22 de maio de 2006, a TECNISA S.A. ("Companhia") foi constituída sob a forma de sociedade anônima, tendo incorporado a TECNISA Holding Ltda em 4 de julho de 2006. Em 23 de agosto de 2006, Meyer conferiu parte das ações que detinha no capital social da Companhia à JAR Participações Ltda ("JAR"), sociedade da qual era controlador.

Em 09 de janeiro de 2007, a Companhia obteve registro de Companhia Aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e, em 1º de fevereiro de 2007, suas ações passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (então denominada BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros). Na oferta pública primária e secundária de ações, foram distribuídas 60.869.468 ações ordinárias, inclusive sob a forma de American Depositary Shares, a um preço por ação de R$ 13,00, totalizando R$791.303.084,00, sendo 45.434.789 novas ações e 15.434.679 ações existentes.

A partir de 2007, com os recursos provenientes da oferta pública inicial de ações, a Companhia deu início a um plano de crescimento, priorizando a expansão geográfica e a diversificação de suas atividades por segmentos de renda. Além de manter uma forte presença no Estado de São Paulo, a Companhia passou a deter operações nas cidades de Brasília e Curitiba, além da participação em projetos nos estados do Amazonas, Bahia, Ceará e Goiás, diretamente ou por meio de parcerias com incorporadoras e construtoras locais.

Em 2009, a Companhia constituiu uma nova operação visando consolidar a sua expansão para os segmentos de média e média-baixa renda (unidades entre R$170.000 e R$350.000), lançando assim a marca TECNISA Flex, linha de negócios dedicada exclusivamente ao desenvolvimento de produtos imobiliários mais acessíveis. Essa iniciativa teve os primeiros lançamentos no primeiro semestre de 2010.

Como forma de sustentar o crescimento das operações, em 10 de março de 2011, a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 39.830.500 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R$ 10,00 por ação, perfazendo o total bruto de R$ 398.305.000,00.

Em julho de 2011 a Companhia obteve a aprovação da execução das obras de infraestrutura, criando dessa forma um novo bairro na cidade de São Paulo, o *Jardim das Perdizes*, com a obtenção, em janeiro de 2013, do alvará de aprovação dos primeiros empreendimentos, possibilitando o lançamento das primeiras torres no mesmo ano. Até 31 de dezembro de 2024, 19 torres do bairro haviam sido lançadas e 13 concluídas, totalizando um Valor Geral de Vendas ("VGV") total de R$ 4,6 bilhões, 2.933 unidades e área privativa de 426.411m².

Com uma localização em área nobre e concebido para ser um bairro planejado com elevados padrões de sustentabilidade, o Jardim das Perdizes traz uma combinação de imóveis residenciais, comerciais e centro de

1.1 Histórico do emissor

conveniência, com potencial de mais de 600.000 m² de área privativa, o que o torna um dos maiores empreendimentos da cidade de São Paulo.

Em outubro de 2015 a Companhia alienou para sociedades que fazem parte do mesmo grupo da Hines no Brasil ("Hines"), participação societária correspondente a 17,5% do capital social das sociedades Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ("Windsor") e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("JDP E1"), empresas que desenvolvem o empreendimento imobiliário Jardim das Perdizes. Concomitante à operação, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas detidas por outro sócio, de modo que após a conclusão da operação, a Companhia permaneceu com 57,5% do capital social do projeto, bem como passou a ser detentora da totalidade dos direitos e obrigações relativas à torre corporativa denominada Corporate Time. O preço total da venda de participação no Jardim das Perdizes pela Companhia foi de R$ 194.407.062,80, sendo R$ 27.323.669,00 de parcelas a receber vinculadas ao lançamento e entrega dos projetos remanescentes.

Em 13 de outubro de 2016 a Companhia concluiu o processo de aumento de capital por subscrição privada de 100.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R$ 2,00 por ação, perfazendo o total bruto de R$ 200.000.000,00. Na ocasião, a Companhia, a JAR, o Sr. Meyer e a Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Cyrela") celebraram um acordo de subscrição de ações, bem como um acordo de acionistas que permaneceria válido desde que a Cyrela mantivesse uma participação no capital da Companhia superior a 7,5%.

Em um momento conturbado do setor imobiliário, que passou por uma crise com aumento significativo de distratos que impactou todo o setor, em 2016 a Companhia reduziu lançamentos e revisou sua estratégia para os anos seguintes, tendo como pilares [i] focar seus negócios no mercado de São Paulo (região na qual detém maior expertise e histórico de bons resultados) e outras praças com potencial de crescimento, principalmente no segmento residencial de média renda e priorizando a atuação em bairros consolidados; [ii] monetizar ativos não-estratégicos, utilizando os recursos para readequar a estrutura de capital e o banco de terrenos; e [iii] readequar a estrutura administrativa. A implementação dessa estratégia permitiu uma forte geração de caixa nos anos que se seguiram.

Em 24 de maio de 2017 a Companhia concluiu o processo de aumento de capital por subscrição privada de 57.692.307 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R$ 2,60 por ação, perfazendo o total bruto de R$ 150.000.000,00. Na ocasião, a Companhia, Jar, Meyer e Cyrela celebraram um aditivo ao acordo de acionistas.

Em 11 de janeiro de 2019, a acionista Cyrela passou a ser titular de quantidade de ações representativas de percentual inferior a 7,5% do capital social total e votante da Companhia. Por conta disso, ocorreu a extinção do Acordo de Acionistas, incluindo toda as suas cláusulas, termos e condições.

Em 17 de julho de 2019, a Companhia concluiu o processo de distribuição pública primária de 405.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R$ 1,10 por ação, perfazendo o total bruto de R$ 445.500.000,00. Os recursos foram utilizados para promover o crescimento de suas operações, incluindo a aquisição de novos terrenos e melhoria na estrutura de capital, por meio do pagamento de dívidas e reforço de capital de giro.

Em 04 de novembro de 2021 o Sr. Fernando Tadeu Perez ("Fernando") passou do cargo de membro do Conselho de Administração para a posição de CEO da Companhia. Por meio de uma reestruturação da estratégia de marketing e vendas e foco na eficiência operacional, a sua gestão não tem medido esforços na busca de geração de valor ao acionista. Como resultado, no exercício de 2022 a Companhia voltou a apresentar lucro líquido após um período de 7 anos.

1.1 Histórico do emissor

Em 12 de dezembro de 2023, após 8 anos do último leilão, foram adquiridos 206.152 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPACs") residenciais, pelo valor total de R$ 225.410.719,84, no âmbito Segunda Oferta de Distribuição de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Branca. A referida aquisição ocorreu através da Windsor e garantiu potencial construtivo suficiente para o desenvolvimento dos demais empreendimentos do bairro.

Em 27 de março de 2024 a Companhia vendeu 5% do capital social total e votante da Windsor por R$ 50 milhões. Com a transação, o capital social da Windsor passou a ter a seguinte proporção: Joseph Meyer Nigri passou a ser titular de 1,5% do capital; Renato Meyer Nigri passou a ser titular de 1,0%; Zeev Chalom Horovitz passou a deter 2,5%; Companhia passou a deter 52,5%; e Hines permaneceu com participação de 42,5%.

No início de 2024, a Tecnisa lançou a Tencasa, sua nova marca voltada ao segmento econômico, com foco em empreendimentos enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida. A iniciativa marca o retorno da companhia a esse mercado, após anos de atuação concentrada em projetos de média e alta renda. A Tencasa nasce com parcerias estratégicas, refletindo o compromisso da Tecnisa em atender à crescente demanda por habitação acessível, em um cenário mais favorável ao setor. Até 31 de março de 2025, a Companhia havia lançado 3 projetos em parceria com a Plano & Plano, com VGV de aproximadamente R$ 600 milhões, dos quais a Tencasa detém 10% de participação.

Em 31 de março de 2025 foi realizada a venda de participação de 0,65% do empreendimento Jardim das Perdizes por R$ 6,5 milhões. Com a transação, o capital social da Windsor passou a ter a seguinte proporção: (i) a Companhia passou a deter 51,85% do capital social; (ii) A Hines permaneceu com 42,5% do capital social; (iii) o Sr. Joseph permaneceu com a participação direta de 1,5% do capital social; (iv) o Sr. Renato permaneceu com a participação de 1,0% do capital social; (v) o Sr. Zeev permaneceu com a participação de 2,5% do capital social; e (vi) a Silay Investimentos Imobiliários Ltda. ("Silay") ingressou na qualidade de sócia, com participação de 0,65% do capital social.

A Silay é uma sociedade limitada cujo capital social, após a operação, passou a ser detido em partes iguais pela Companhia e pelo Sr. Joseph, com cada um possuindo 50% de participação. O Sr. Joseph é considerado "Parte Relacionada" da Companhia, nos termos das normas vigentes e da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia, uma vez que é acionista membro do Bloco de Controle da Companhia, e, nela ocupa, atualmente, a cadeira de Vice-Presidente do Conselho de Administração.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Com 47 anos de atividade no mercado imobiliário brasileiro, a Companhia é uma empresa holding que atua por meio das participações que detém em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), por meio das quais são desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Com atuação prioritária no mercado residencial, a Companhia conta com uma plataforma de negócios completa, que a permite atuar em todos os segmentos da atividade de incorporação imobiliária: formação de banco de terrenos, incorporação, vendas e construção, sendo estas últimas desenvolvidas com equipe própria e terceiros contratados.

Ao longo de sua história, a Companhia lançou e entregou 272 empreendimentos, somando mais de 47 mil unidades e 7,3 milhões de m² construídos. Desde o IPO, em 2007, o VGV total lançado, a valores nominais, soma mais de R$ 18 bilhões.

O objeto social da Companhia, definido no artigo 3º de seu estatuto social, consiste na (i) incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Vantagens Competitivas da Companhia

Comprovada capacidade de execução

A plataforma integrada de negócios da Companhia lhe permite conduzir as operações com eficiência, em busca das melhores oportunidades. Sua capacidade de execução pode ser creditada principalmente aos seguintes fatores:

- Modelo integrado de negócios: Seu modelo integrado de negócios lhe possibilita ter maior previsibilidade, controle e eficiência nas atividades. A Companhia possui equipes treinadas e especialmente dedicadas a cada uma das etapas do desenvolvimento imobiliário, incluindo a prospecção e aquisição de terrenos, o desenvolvimento dos projetos, a realização das obras, a venda das unidades e o atendimento a clientes. Como a Companhia constrói e gerencia a maioria dos seus empreendimentos, a Companhia tem maior controle sobre os custos, qualidade e prazos de entrega.

- Experiência no mercado imobiliário: A experiência da Companhia de 47 anos de atuação no mercado imobiliário permite que ela tenha profunda compreensão das demandas e expectativas do seu mercado consumidor. Com um time de profissionais experientes nos mercados em que atua, a Companhia também conta com a participação ativa de seu fundador, que é o atual Presidente do Conselho de Administração. A equipe de colaboradores é formada tanto por profissionais que construíram suas carreiras na Companhia, quanto por novos talentos, garantindo uma sólida cultura de tradição e inovação.

- Capacidade de inovação: Ao longo de sua história, a Companhia trouxe diversas inovações ao mercado, a exemplo de conceitos como "*grand space*" e "*roof-top*". Além disso, a utilização de técnicas modernas de planejamento de empreendimentos, com uso de ferramentas e tecnologias de última geração, permite que a Companhia consiga se beneficiar de ganhos de produtividade e qualidade nas entregas.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Um exemplo disso é a implementação do *Building Information Modeling* (BIM), metodologia baseada em modelos 3D que traz um aumento significativo de agilidade e precisão no levantamento de informações dos projetos, orçamentos e cronogramas.

Forte reputação e reconhecimento de marca

A Companhia acredita que a marca "TECNISA" possui alto nível de reconhecimento no mercado, refletidos em mais de 50 prêmios, em virtude das práticas inovadoras na construção, vendas, marketing e no relacionamento com clientes da Companhia. Cabe destacar que, ao longo dos últimos anos, a Companhia conquistou em 11 edições o prêmio mais importante na área de relacionamento com o cliente concedido pela revista Consumidor Moderno.

Presença consolidada em São Paulo, mercado mais dinâmico do país

A característica cíclica do setor imobiliário traz complexidade significativa para operar em mercados menos resilientes quando o cenário econômico é desfavorável, com liquidez reduzida para venda de imóveis. Por isso, nos últimos anos, a Companhia optou por concentrar suas operações na Região Metropolitana de São Paulo, que se trata do mercado mais dinâmico do país, onde seus diferenciais e expertise podem ser aproveitados de maneira eficaz. Não obstante a isso, a Companhia pode avaliar outras praças de atuação.

Gestão financeira eficiente

Empreendimentos imobiliários costumam possuir ciclos longos e demandam elevado volume de capital. A Companhia entende que sua experiência na gestão de capital adquirida ao longo de períodos de intensa instabilidade econômica no país a credencia por sua capacidade de gestão. A Companhia busca rentabilizar cada empreendimento através da combinação de diversas formas de financiamento, controle rigoroso do custo das obras e estratégias de vendas, mantendo sempre o risco corporativo dentro de parâmetros adequados.

Desafios operacionais

Não obstante as vantagens competitivas acima, o mercado em que a Companhia atua é altamente competitivo, com desafios significativos desde a aquisição de terrenos até a efetiva comercialização das unidades. Adicionalmente, os níveis de endividamento da Companhia e eventual dificuldade para diversificar o portfólio de terrenos são desafios importantes para o desenvolvimento dos seus negócios.

Para maiores informações sobre os fatores de risco, recomenda-se a leitura do item 4.1 deste Formulário de Referência.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

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

a) produtos e serviços comercializados

Com um modelo de negócios integrado, a Companhia atua em diversos segmentos no setor da construção civil e tem como foco a incorporação de empreendimentos imobiliários. As atividades da Companhia derivam das seguintes frentes de negócios:

(a) a incorporação de empreendimentos imobiliários;
(b) a prestação de serviços de construção; e
(c) a prestação de serviços de venda e assessoria imobiliária.

Quanto às atividades de incorporação imobiliária, a Companhia desenvolve desde projetos residenciais econômicos a projetos de alta renda, assim como projetos comerciais. Nos últimos anos, a Companhia teve como foco o lançamento de projetos residenciais de média a alta renda na região metropolitana de São Paulo; entretanto, estuda constantemente novas oportunidades de mercado.

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

As receitas da Companhia decorrem, majoritariamente, [i] da venda dos imóveis que desenvolve e [ii] de serviços prestados de construção e vendas.

Vale ressaltar que projetos em sociedades nas quais a TECNISA não exerce o controle integral, como é o caso do Jardim das Perdizes, são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial, de sorte que suas receitas não são apresentadas em Receitas de Imóveis Vendidos na Demonstração de Resultados. O resultado líquido, nesse caso, é apresentado na rubrica de Equivalência Patrimonial.

A tabela abaixo apresenta o total de receita operacional líquida proveniente destes segmentos de atividade para os exercícios de 2022, 2023 e 2024:

Consolidado (R$ mil)	2024	% Receita Líquida	2023	% Receita Líquida	2022	% Receita Líquida
Receita de imóveis vendidos	445.001	97,8%	426.077	100,6%	222.918	96,9%
Receita de serviços prestados	25.625	5,6%	11.043	2,6%	14.429	6,3%
Receita operacional bruta	**470.626**	**103,4%**	**437.120**	**103,2%**	**237.347**	**103,2%**

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

Os lucros (prejuízos) líquidos apurados em cada exercício social da Companhia são decorrentes da atividade de venda de imóveis, incorporação e prestação de serviços:

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

Consolidado (R$ mil)	2024	% Receita Líquida	2023	% Receita Líquida	2022	% Receita Líquida
Lucro (Prejuízo) do período	**-151.053**	**-33,2%**	**-55.267**	**-13,1%**	**2.300**	**1,0%**
Lucro (Prejuízo) atribuível a:	**-151.053**	**-33,2%**	**-55.267**	**-13,1%**	**2.300**	**1,0%**
Participação dos não controladores	2.641	0,6%	-901	-0,2%	-1.255	-0,5%
Acionistas	-148.412	-32,6%	-56.168	-13,3%	1.045	0,5%

A Companhia não realiza o rateio das despesas administrativas por segmento operacional, de modo que não há resultado líquido a ser apresentado por segmento operacional. Desta forma, o valor acima apresentado corresponde ao resultado da totalidade das atividades da Companhia.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4. Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

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 avaliação e aquisição de terrenos, desenvolvimento do produto (projeto), obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, 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.

Aquisição de Terrenos

Na etapa de incorporação, a Companhia realiza uma análise comportamental e de renda da população onde se pretende realizar a aquisição do terreno, bem como uma investigação detalhada da concorrência na região. Com base nestas informações, é traçado um plano para aquisição do terreno, visando determinado perfil de clientes. Tendo em vista a importância desta etapa da incorporação, a Companhia adota processos de avaliação rigorosos e criteriosos que, ao mesmo tempo, são ágeis o suficiente para que a Companhia consiga adquirir terrenos rentáveis, desenvolvendo-os em momento comercial adequado.

Fatores chave na tomada de decisão para a compra de terrenos incluem a revisão de dados técnicos, de mercado e financeiros, tais como: (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 outras; e (iv) levantamento de todos os custos do projeto para verificar se eles atendem aos critérios de rentabilidade e retorno sobre o capital investido da Companhia.

A compra dos terrenos pode ser realizada com recursos próprios, financiamentos ou permutas físicas e/ou financeiras. A Companhia busca realizar a aquisição de terrenos por meio de permutas, nas quais concede ao proprietário do terreno um determinado número de unidades a serem construídas no próprio terreno (permuta física) ou um percentual das receitas provenientes das vendas das unidades do empreendimento (permuta financeira). As condições de permuta têm por objetivo diminuir a exposição de capital, atenuar o risco do investimento e/ou atender a interesse do vendedor do terreno.

A aquisição com recursos próprios preferencialmente é garantida por um pagamento inicial, sendo o saldo remanescente do preço de venda quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto, reduzindo assim o risco do negócio.

Em alguns casos, a Companhia adquire terrenos em parceria com outras incorporadoras. Entre o IPO e 2014, esse modelo foi utilizado para viabilizar o crescimento da operação, principalmente em mercados onde a Companhia não apresentava uma expertise regional. Apesar desse modelo ter permitido a expansão geográfica para 6 (seis) estados, além do Distrito Federal, de modo geral, essas parcerias não tiveram sucesso, principalmente devido à menor maturidade dos parceiros com relação à administração dos empreendimentos. Com o aprendizado, a partir de 2015, a Companhia passou a adotar como prática priorizar parcerias financeiras, permanecendo responsável por todo o processo de incorporação, construção e venda. Em 2016, a Companhia firmou uma parceria financeira relevante com a Hines, fundo de Private Equity com foco em investimentos, incorporação e administração no setor imobiliário, com sede

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

em Houston, Estados Unidos. A Hines possui hoje 42,5% de participação nos projetos do bairro Jardim das Perdizes. Além desta, atualmente a Companhia tem firmado uma parceria financeira com a Presence, que possui com 26,7% de participação no empreendimento Unik Residence. Adicionalmente, a Companhia mantém uma parceria com a Plano & Plano em alguns projetos lançados no âmbito da Tencasa, empresa da Companhia voltada ao segmento de baixa renda. Nessa estrutura, a Plano & Plano detém 90% de participação e é responsável pela gestão dos empreendimentos, enquanto a Tencasa detém 10% de participação, mitigando o risco do negócio.

A Companhia também pode avaliar celebrar parcerias em situações nas quais os terrenos apresentam valor elevado ou ainda quando existir forte concorrência para aquisição do terreno, reduzindo assim a exposição financeira e o risco do empreendimento.

Elaboração do Projeto

Para os produtos voltados aos segmentos de médio e médio-alto padrão, os engenheiros e a equipe própria de vendas da Companhia trabalham em conjunto com arquitetos reconhecidos e profissionais de marketing no planejamento e elaboração dos projetos. As atividades desses profissionais incluem desenho panorâmico e do interior dos empreendimentos, elaboração de planos para execução do projeto, escolha dos materiais de construção e personalização das unidades.

Construção

A Companhia não possui equipamentos de construção pesada e, em 31 de dezembro de 2024, dispunha de uma força de trabalho própria 375 pessoas empregadas em suas obras. A Companhia atua como gerenciadora, supervisionando a construção, enquanto empreiteiras executam as atividades intensivas de mão-de-obra. Em geral, as obras da Companhia são executadas por preço fixo, por empreiteiras independentes, à exceção da execução das instalações elétricas e hidráulicas, que é prioritariamente executada pela equipe própria da Companhia, tendo em vista o ganho de escala. A Companhia escolhe as empreiteiras com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço, e procura selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado.

O grupo de engenharia civil da Companhia supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando assim a entrega das unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda. Dessa forma, a Companhia administra a maior parte da construção de seus edifícios, mas sempre é responsável pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por empreiteiras contratadas.

A Companhia acredita ser pioneira no desenvolvimento de determinadas técnicas e conceitos de engenharia voltados à construção. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, empregam-se técnicas de construção destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade, e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores. Dada a grande importância do controle de qualidade, a Companhia há muitos anos mantém o certificado ISO 9001 e a certificação do PBQP-H nível A, para a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais. A Companhia também aplica métodos rigorosos de planejamento e controle de construção, desde o início até o término de cada projeto, por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados.

A Companhia trabalha de maneira muito próxima com alguns de seus fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção com o fim de atender a demanda da Companhia ou notifiquem com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, a Companhia não experimentou quaisquer atrasos significativos das suas obras devido à escassez de materiais. Em geral, dá-se início às obras entre o 6º e o 12º mês a contar do lançamento de um novo

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

empreendimento. O prazo médio de construção é de 24 meses a 36 meses, dependendo do porte e do segmento do projeto.

Nos termos da legislação brasileira, a Companhia fornece garantia, cobrindo problemas em diversos sistemas prediais durante 5 anos a contar da entrega das chaves da unidade ao cliente.

Financiamentos a Clientes

Quando da entrega dos empreendimentos, geralmente os clientes da Companhia têm como opção quitar o saldo devedor com recursos próprios ou realizar um financiamento bancário dentro dos padrões oferecidos pelos principais agentes financeiros públicos e privados. Em alguns casos, após análise de crédito do cliente, é concedido um financiamento direto pela Companhia, com prazos reduzidos em relação aos bancos tradicionais e vinculados a garantias contratuais, tais como alienação fiduciária ou outra garantia real. Nesta última hipótese, a Companhia aplica juros de 8% a 12% ao ano mais a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"). No processo de aquisição, os compradores em potencial fornecem à equipe comercial seus dados cadastrais e financeiros básicos, bem como documentação apta para que a Companhia avalie seu crédito e condição financeira. Estabelecem-se critérios rígidos para aprovação de vendas, tais como: (i) análise detalhada dos dados cadastrais do potencial cliente perante órgãos públicos; (ii) limites mínimos de renda e, em alguns casos, do patrimônio total do potencial comprador; (iii) comprometimento de parcela da renda mensal do potencial comprador no pagamento das prestações; e (iv) inexistência de inadimplemento com a Companhia no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, a Companhia decide sobre a concessão do crédito.

b) Características do processo de distribuição

Vendas e Marketing

Os esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento pela Companhia são iniciados previamente ao lançamento, o que ocorre somente depois do recebimento da aprovação do plano de incorporação pelas autoridades competentes.

As atividades de comercialização são realizadas por equipe própria de vendas da Companhia e por imobiliárias parceiras. A Companhia acredita ser crucial dispor de equipe própria de vendas, pois esta dedica-se exclusivamente à venda dos seus empreendimentos, administrando clientes atuais e buscando conquistar novos clientes. Adicionalmente, a equipe de vendas da Companhia também é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos seus clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas ao desenvolvimento de projetos e conceitos imobiliários.

A equipe própria de vendas da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, contava com 106 corretores autônomos, que frequentam sessões de treinamento periódicas, nas quais são atualizados em técnicas de atendimento ao cliente e comercialização. A Companhia enfatiza uma abordagem de vendas transparente, com o objetivo de adquirir e desenvolver uma relação de confiança com seus clientes. Nos *stands* de vendas da Companhia, os corretores explicam os detalhes do projeto e os planos de financiamento, respondem a perguntas e estimulam os clientes a visitar apartamentos modelo, a comprar ou a se cadastrar para receber uma visita ou informações adicionais sobre os empreendimentos.

Os membros da equipe própria de vendas não são empregados da Companhia, mas agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir a exposição financeira da Companhia, busca-se atingir um volume significativo de vendas de unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando os esforços de comercialização nas fases iniciais da construção. A maior parte das unidades remanescentes é, geralmente,

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

vendida até o final da construção.

A Companhia utiliza as melhores práticas de marketing para promover os empreendimentos e impulsionar as vendas. Para isso, atua de forma integrada nos mais diversos meios de comunicação, incluindo mídias digitais, televisão, jornais, revistas e mobiliário urbano.

A Companhia conta com uma equipe especializada em digital, que estrutura estratégias de comunicação on-line. Por meio do website, é possível ter acesso às principais características de todos os empreendimentos nos quais a Companha participa, incluindo modelos de plantas (ilustrações e 3D), fichas técnicas, preços e condições de pagamento. A presença on-line da marca inclui ambientes para plataformas móveis (site responsivo), aplicativos e redes sociais. O website da Companhia é hoje o principal canal de vendas de forma direta e indireta, além de ser um grande instrumento de desenvolvimento e fortalecimento da marca Tecnisa.

Disponibilizam-se ainda corretores treinados para o atendimento digital para realizar o atendimento via e-mail, chat, videoconferência e WhatsApp.

Para otimizar a experiência de compra do cliente, um outubro de 2023 a Companhia lançou a ISA, assistente virtual com inteligência artificial. A tecnologia auxilia na busca por apartamentos, de forma humanizada, 24 horas por dia.

Corretagem

A Companhia pode efetuar as vendas por meio: (i) de corretores independentes; e (ii) da Tecnisa Vendas, por meio da sua equipe própria de vendas, composta por corretores autônomos.

Os custos de corretagem para o cliente da Companhia são os mesmos em vendas efetuadas por meio de corretoras independentes ou de corretores autônomos da equipe própria de vendas da Companhia. A taxa de corretagem em geral pode variar entre 4,5% e 5,9% sobre o preço de venda do imóvel, considerando a cidade onde está localizado o imóvel e o momento em que a venda é concluída, se antes ou após o término da construção do empreendimento.

Atendimento ao Cliente

Cultivar o bom relacionamento com clientes e potenciais clientes é um dos pilares de sua missão de ser “mais construtora por metro quadrado”. Por isso, ao longo de todas as etapas da incorporação imobiliária, a Companhia procura ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com seus clientes.

No *website* da Companhia é possível conhecer detalhes de cada empreendimento à venda, incluindo fichas técnicas e ilustrações dos futuros condomínios e unidades. Além disso, o cliente pode acompanhar imagens de cada etapa da construção dos empreendimentos.

O departamento de atendimento ao cliente da Companhia possui um estruturado processo de relacionamento, pensado para oferecer uma ótima experiência desde a aquisição até o pós-venda. Este modelo de atuação tem destacado a Companhia pela excelência no atendimento ao cliente, sendo reconhecida por diversos anos em premiações como Prêmio Consumidor Moderno de Excelência em Serviços ao Cliente, bem como Prêmio Empresas que mais Respeitam os Consumidores (promovido pela consultoria Shopper Experience e Revista Consumidor Moderno).

O programa de relacionamento com cliente é considerado uma forte ferramenta para a venda de outras unidades, pois possibilita a Companhia reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação dos empreendimentos da Companhia entre os conhecidos dos seus clientes.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Além disso, a Companhia mantém uma equipe técnica responsável pela assistência aos seus clientes após a conclusão das obras.

c) Características dos mercados de atuação, em especial:

(i) Participação em cada um dos mercados

A Companhia atua apenas no mercado imobiliário.

Indicadores Operacionais (R$ milhões)	2022	2023	2024
Valor Geral de Vendas (VGV) Lançados	778.350	211.000	850.966
Vendas Líquidas Contratadas	585.379	524.757	609.492
Landbank - 100%	6.586	6.509	5.055
Landbank - % TECNISA	4.262	4.131	2.757

Atividades Imobiliárias da Companhia

Desde o final da década de 70 a Companhia se dedica à atividade de incorporação imobiliária, principalmente de edifícios residenciais de médio e alto padrão localizados em áreas nobres da região metropolitana de São Paulo, a região com maior participação percentual no PIB brasileiro (cerca de 18% em 2018, segundo o IBGE).

Ao longo de sua história, a Companhia lançou e entregou 272 empreendimentos, somando mais de 47 mil unidades e 7,3 milhões de m² construídos.

A Companhia utiliza, em suas construções, acessórios e materiais modernos e de alta qualidade, de fabricantes com marcas consolidadas. As áreas comuns geralmente contam com jardins e fontes projetadas por reconhecidos paisagistas brasileiros, além de itens de lazer, tais como piscinas, saunas, academias, estacionamento para visitantes, espaços reservados para estacionamento, espaços para trabalho remoto, salões de recreação, *petcare* e *playgrounds*.

(ii) condições de competição nos mercados

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporação imobiliária incluem disponibilidade e localização de terrenos, projeto, qualidade, reputação, preço e disponibilidade de financiamento.

Em relação ao Estado de São Paulo, mercado no qual grande parte das atividades de construção e incorporação imobiliária da Companhia é realizado, destaca-se que nenhum incorporador ou construtor tem conseguido obter uma participação significativa no mercado de incorporação, em virtude da escassez de terrenos de qualidade disponíveis para incorporação e do número relativamente grande de concorrentes locais.

Contudo, a Companhia acredita ter vantagem competitiva no mercado imobiliário devido a diversos fatores, dentre os quais: (i) suas operações são integradas, que permite gerenciar e controlar todas as etapas da incorporação imobiliária e obter economia de escala; (ii) boa reputação entre potenciais compradores, refletindo expertise da Companhia na construção de edificações de alta qualidade; (iii) sua capacidade de inovação; (iv) sua equipe administrativa altamente

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

especializada; (v) sua própria força de vendas dedicada a seus produtos e que permite manter relacionamentos de longo prazo com seus clientes; e (vi) o forte apelo comercial da Companhia por meio de canais de venda diferenciados.

Banco de Terrenos

Os contratos de aquisição de terrenos, em sua maioria, são celebrados sob condições resolutivas, dependendo da regularização de diversos aspectos, como, por exemplo, análise das certidões imobiliárias e pessoais dos vendedores para verificar a viabilidade jurídica do negócio, aprovação de projeto de construção, unificação de áreas, baixa/cancelamento de ônus, quitação de débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU"), realização de estudos ambientais, remediação de contaminação, obtenção de financiamento, aquisição simultânea de terrenos, desmembramento, aquisição de potencial construtivo, cumprimento de prazo para entrega da obra, prazo para desocupação de ocupantes/locatários, etc.

Em 31 de dezembro de 2024, o banco de terrenos era de R$5,1 bilhões, sendo que a parte pertencente à Companhia era correspondente a R$2,8 bilhões.

Jardim das Perdizes

Em 2007, a Companhia adquiriu, por meio da sociedade Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ("Windsor"), um imóvel da Telecomunicações de São Paulo S.A. – TELESP, por meio de concorrência pública, nos termos da escritura de venda e compra com promessa de dação em pagamento e pacto de retrovenda parcial, lavrada em 16 de abril de 2007. Esse imóvel está situado no Bairro da Pompéia, na cidade de São Paulo e tem área total de 251,3 mil m^2.

Para a efetivação da aquisição desse imóvel foram impostas as seguintes condições: (i) desmembramento da área destinada à área estação, ocupando uma faixa de terreno de 7,5 mil m², a ser destacada da área total do imóvel, mediante sua transformação em lote isolado; (ii) regularização de determinadas áreas construídas existentes no terreno junto aos órgãos competentes; (iii) conhecimento de declaração de utilidade pública, para desapropriação, para fins de construção de um centro esportivo; (iv) conhecimento e aceitação de ações possessórias relacionadas ao imóvel em andamento; (v) possibilidade de retrovenda parcial de duas áreas contíguas de terreno de até 10 mil m² cada uma, em um prazo de 18 meses a contar da data da escritura, e desde que registrado o desmembramento supra (o valor da retrovenda seria de R$0,9 mil por metro quadrado). Todas as condições impostas foram cumpridas.

Em julho de 2011 a Companhia obteve a aprovação da execução das obras de infraestrutura, criando dessa forma um novo bairro na cidade de São Paulo, o *Jardim das Perdizes*, com a obtenção, em janeiro de 2013, do alvará de aprovação dos primeiros empreendimentos, possibilitando o lançamento das primeiras torres no mesmo ano. Até 31 de dezembro de 2024, 19 torres do bairro haviam sido lançadas e 13 concluídas, totalizando um Valor Geral de Vendas ("VGV") total de R$ 4,6 bilhões, 2.933 unidades e área privativa de 426.411m². O Jardim das Perdizes possui ainda um VGV estimado de R$ 4,0 bilhões a lançar, dos quais 51,85% referem-se à participação da Companhia.

Com uma localização em área nobre e concebido para ser um bairro planejado com elevados padrões de sustentabilidade, o Jardim das Perdizes traz uma combinação de imóveis residenciais, comerciais e centro de conveniência, distribuídos em mais de 600 mil m² de área privativa, o que o torna um dos maiores empreendimento da cidade de São Paulo.

Em outubro de 2015, a Companhia alienou para sociedades que fazem parte do mesmo grupo da Hines no Brasil, participação societária correspondente a 17,5% do capital social das Sociedades de Propósito Específico Windsor

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Investimentos Imobiliários Ltda. e JDP E1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedades"), empresas que desenvolvem o empreendimento imobiliário Jardim das Perdizes. Concomitante à operação, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas detidas pela BV Empreendimentos e Participações S.A., bem como a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações alienou integralmente sua participação no projeto. Após a conclusão da operação, a Companhia permaneceu com 57,5% do capital social das Sociedades, bem como passou a ser detentora da totalidade dos direitos e passivos relativos à torre corporativa denominada Corporate Time, que compõe o empreendimento Jardim das Perdizes. O preço total pago para a Companhia como contraprestação pelas aquisições acima foi de R$ 194.407.062,80, valor que inclui R$ 27.323.669,00 de parcelas a receber vinculado ao lançamento dos projetos remanescentes das Sociedades.

Em dezembro de 2023 foram adquiridos 206.152 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPACs") residenciais, pelo valor total de R$ 225.410.719,84, no âmbito do 1º Leilão Público da Segunda Oferta Distribuição de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("OUC Água Branca"). A referida aquisição ocorreu através da Windsor, subsidiária onde a Companhia detém 51,85% de participação. A aquisição garantiu o potencial construtivo necessário para o desenvolvimento dos demais projetos do empreendimento.

d) Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, durante alguns meses do ano o mercado pode apresentar características peculiares. As flutuações observadas no mercado imobiliário devem-se basicamente a fatores relacionados a [i] férias escolares, que afeta negativamente o número de visitações aos estandes de venda, e, consequentemente, o volume de vendas; e [ii] à economia, tais como épocas de recebimento de bonificações ou de pagamento de despesas e tributos. A Companhia sofre um impacto similar às demais empresas do mercado imobiliário nestes períodos.

e) Principais insumos e matérias primas:

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

A Companhia adquire uma ampla variedade de insumos para suas atividades. A Companhia possui especificações rigorosas quanto à escolha dos seus fornecedores, as quais são baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na reputação e situação financeira dos fornecedores. Além disso, a Companhia mantém rígidos controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim eventuais custos de reexecução e garantia.

A Companhia evita acordos de exclusividade com quaisquer de seus fornecedores. A prática da Companhia consiste em trabalhar junto a eles, possibilitando que programem sua produção, a fim de atender à demanda da Companhia ou que a notifiquem com antecedência, caso não seja possível atendê-la. A Companhia visa formar parcerias sólidas e de longa duração, que garantem a produção do material especificado, bem como minimizam a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado. Considerando o grande volume de empreendimentos de construção dos quais a Companhia participa e o bom e duradouro relacionamento que a Companhia mantém com alguns de seus fornecedores, a Companhia conseguiu alcançar economias de escala significativa em suas compras de materiais e serviços, possibilitando o fechamento de acordos de compra e venda mais eficazes em termos de custo com fornecedores.

As relações mantidas entre a Companhia e seus fornecedores não estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores

Embora a Companhia não dependa de nenhum fornecedor em específico, ela tem contratos com grandes fornecedores estratégicos para aquisição dos insumos utilizados na construção dos seus empreendimentos. Os maiores fornecedores da Companhia, em termos de volume são: Votorantim (concreto e cimento), Arcelormittal (aço), Glasser (blocos), Atlas Schindler (elevadores), TK Elevadores (elevadores), Barbi do Brasil (materiais elétricos), Deca (louça e metais), Cecrisa (revestimentos cerâmicos), Basf Suvinil (tintas), Hydro Aluminiun (Alumínio), Tigre (tubos e conexões) e Viapol (impermeabilizantes). Em termos gerais, a Companhia compra produtos para suas obras com base no cronograma físico de um determinado empreendimento e tem entre 28 e 45 dias para efetuar o pagamento após a entrega dos materiais.

A Companhia não experimentou atrasos significativos em suas obras por conta da escassez de materiais nos últimos anos. A Companhia não mantém estoques significativos de materiais de construção e acredita que não sofrerá um impacto adverso significativo em suas atividades caso perca algum de seus fornecedores, visto que nenhum deles é exclusivo ou individualmente significativo a ponto de interferir com a capacidade da Companhia de cumprir com os prazos de seus empreendimentos.

(iii) eventual volatilidade em seus preços

Nenhum insumo de construção, isoladamente, tem participação significativa nos custos totais. Desta forma, a flutuação do preço de qualquer insumo isolado não causa impacto relevante nos resultados da Companhia.

A maior parte dos custos da Companhia está atrelada ao Índice Nacional de Custo de Construção, que apresentou um crescimento de 6,54% no acumulado do ano de 2024. Durante o mesmo período, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, principal indicador utilizado como referência para correção dos recebíveis de unidades concluídas, aumentou 4,83%.

1.5 Principais clientes

1.5. Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, informando:

(a) montante total de receitas provenientes do cliente

No exercício de 2024, não houve cliente responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

(b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável, considerando que em 2024 não houve cliente responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6. Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

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

As atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários demandam a obtenção de uma série de autorizações governamentais para os seus exercícios, conforme listadas abaixo:

Aprovação prévia de projetos de empreendimentos, sejam eles incorporações ou loteamentos, autorizações para início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se):

Tais aprovações, autorizações e certificados serão emitidos pelas prefeituras locais onde se localizarem os empreendimentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas normas municipais.

Aprovação de órgãos municipais, estaduais ou federais específicos, caso o empreendimento esteja localizado em área de interesse especial, tal como de proteção ao patrimônio cultural:

A instalação de empreendimentos localizados em áreas de interesse especial, tais como aqueles localizados em áreas de proteção ao patrimônio histórico e cultural, dependerão de autorizações prévias emitidas pelas autoridades públicas responsáveis pela proteção do patrimônio tutelado, no âmbito federal, estadual e municipal.

Licença prévia ambiental, além de licença de instalação e licença de operação, concedidas pelos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais:

De acordo com a Lei n° 6.938/1981, a construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependem de prévio licenciamento do órgão ambiental competente (sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis), o qual estabelecerá as condições, restrições e medidas de fiscalização do empreendimento, determinando inclusive, a periodicidade com a qual tais licenças deverão ser renovadas.

O processo de licenciamento ambiental, regulado na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") nº 237/1997, compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente: (i) Licença Prévia ("LP"), aprovando a localização do empreendimento; (ii) Licença de Instalação ("LI"), aprovando a construção do empreendimento; e (iii) Licença de Operação ("LO"), aprovando o início da operação do empreendimento. A Resolução CONAMA nº 237/1997, em conjunto com a Lei Complementar nº 140/2011, estabelece, ainda, as regras para definição de competência para o licenciamento ambiental dos empreendimentos.

Ainda, de acordo com a Resolução CONAMA nº 1/1986, o licenciamento de certas atividades modificadoras do meio ambiente dependerá de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental ("EIA/RIMA"), a serem submetidos à aprovação do órgão competente, como no caso de loteamentos a serem implementados em áreas superiores a 100 hectares.

A critério do órgão ambiental licenciador e considerando as leis ambientais estaduais e municipais, ainda que não seja o caso de apresentação de EIA/RIMA, há a possibilidade de serem exigidos outros

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

estudos ambientais em fase de licenciamento ambiental, como por exemplo, Relatório Ambiental Simplificado (RAS) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

A ausência de licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, assim como o descumprimento de uma de suas condicionantes é considerado crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas e a interdição da atividade de construção do empreendimento.

Por fim, no processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000 é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de 0,5% do valor gasto no empreendimento para a implantação e/ou manutenção de uma unidade de conservação.

Outras autorizações ambientais:

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, a destinação final de resíduos, assim como, em muitos casos, a supressão, poda de vegetação e instituição de área verde. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão estabelecer exigências técnicas, tais como o plantio de novas árvores e a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas que poderão resultar na assinatura de termos de compromisso, que por sua natureza têm força de título executivo extrajudicial. A execução dessas atividades sem a autorização necessária caracteriza infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, bem como à reparação integral de eventual dano causado.

No curso de seus negócios, a Companhia tem mantido uma relação próxima com os órgãos governamentais responsáveis por autorizações em geral, de forma a adaptar seus negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho de seu plano de negócios.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia possuía todas as licenças, registros e autorizações relevantes para a comercialização dos empreendimentos imobiliários que atualmente estão em desenvolvimento.

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

O setor de construção civil é altamente regulado, com necessidade de obtenção de autorizações diversas e sujeito a fiscalização pelo poder público. Além disso, há um conjunto extenso de normas técnicas que visam mitigar riscos relacionados ao desenvolvimento dos projetos que poderiam ocasionar desastres sociais ou ambientais caso tais normas não sejam cumpridas.

Em relação aos aspectos ambientais, destacam-se o Decreto Estadual 59.263/2013 para proteção da qualidade do solo e o gerenciamento de áreas contaminadas, a Lei Federal 12.651/2012 e o Decreto 53.889/2013 para o correto manejo arbóreo. No que diz respeito à contaminação ambiental, todos os nossos terrenos são estudados seguindo as diretrizes da Decisão de Diretoria nº38/2017 da CETESB, a qual demanda a elaboração de estudos ambientais para assegurar que não haja indícios de contaminação. Caso seja constatada contaminação, a Companhia conta com a contratação de consultorias ambientais, para que seja realizado acompanhamento até a resolução do problema. Nesse contexto, todas as etapas de gerenciamento são acompanhadas pelo órgão ambiental municipal e estadual. Adicionalmente, nas obras em que se faz necessário o manejo e o transplante arbóreo, é exigido o Termo de Compromisso Ambiental. Sem esse

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

documento, não é permitida nenhuma das ações citadas.

Cabe ressaltar que a Companhia adota diversas práticas visando à preservação ambiental, tais como: (i) redução do emprego de insumos tóxicos; (ii) redução do volume dos resíduos gerados em obras e sua destinação ambientalmente adequada; (iii) redução do uso de água encanada nas obras com aproveitamento da água das chuvas, sempre que possível; (iv) redução do consumo de energia pela adoção de telhas translúcidas e aberturas laterais nos vestiários e refeitórios; e (v) gerenciamento de emissões de gases de efeito estufa.

Maior empreendimento da história da Companhia, o bairro planejado Jardim das Perdizes, localizado na zona oeste de São Paulo, é um dos mais completos exemplos de como a Companhia combina os preceitos de inovação e gestão ambiental para assegurar o uso racional dos recursos e gerar economia e conforto aos usuários. O Jardim das Perdizes foi o primeiro bairro do país a realizar o inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE) relativas ao período de execução de sua infraestrutura, seguindo a metodologia do programa brasileiro GHG Protocol. Outra iniciativa contemplou instalações subterrâneas nas calçadas do bairro para garantir a drenagem da água das chuvas, evitando sobrecarga em córregos e galerias da região. A seguir, apresentamos as certificações alcançadas no empreendimento:

Procel Edifica: vinculada ao Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (Procel) e ao Programa Brasileiro de Etiquetagem (Inmetro), o selo PBE Edifica reconhece a excelência em eficiência energética de edifícios, contemplando sistemas de aquecimento de água, ventilação e iluminação natural e o uso racional de água. São 1.524 unidades do Jardim das Perdizes etiquetadas;

LEED: o edifício corporativo conquistou a certificação *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED). O emprego de tecnologias de ponta e a adoção de iniciativas de ecoeficiência (uso de material ambientalmente correto, uso racional de água e de energia e o gerenciamento de resíduos e emissões) foram essenciais para a obtenção do selo;

AQUA: graças às boas práticas ambientais e sociais adotadas no Jardim das Perdizes, o bairro foi o primeiro da América Latina a conquistar, ainda em 2013, a certificação AQUA – categoria Bairros, adaptada para o Brasil pela Fundação Vanzolini.

Resíduos Sólidos

A Política Nacional de Resíduos Sólidos e seu Decreto Regulamentar (Lei nº 12.305/2010 e Decreto nº 7.404/2010) regulam a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A disposição inadequada dos resíduos sólidos, bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos, pode ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, bem como a reparação integral de eventuais danos causados. As penalidades administrativas aplicáveis para a disposição inadequada de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, que causem ou não poluição efetiva, incluem, dentre outras penalidades, embargo da atividade ou da obra, e, ainda, multas de até R$50 milhões.

De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a responsabilidade pelo ciclo de vida dos produtos é compartilhada entre fabricantes até os consumidores finais. Por ser a responsabilidade civil por danos ambientais solidária e objetiva, a obrigação de reparação do meio ambiente poderá afetar a todos que estejam direta ou indiretamente envolvidos nesta cadeia, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, a contratação de terceiros para efetuar a disposição final dos resíduos não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelos contratados.

A Resolução CONAMA nº 307 de 5 de julho de 2002, alterada pelas Resoluções nº 348/2004, nº431/2011, nº448/2012 e nº469/2015, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

ambientais.

Consoante com tais normas, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definido o tipo de destinação aceitável. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora," encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei. Os resíduos da construção civil devem ser encaminhados para empreendimentos licenciados pelo órgão ambiental competente e autorizados a realizar as atividades de destinação final e tratamento desses resíduos.

Nos casos em que há dispensa de licenciamento ambiental dos empreendimentos, um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil deverá ser apresentado juntamente com o seu projeto para análise do competente órgão municipal.

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas superficiais ou subterrâneas representam passivos ambientais cuja pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível, ou seja, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo.

São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, implicando impactos negativos sobre os bens a proteger.

Os órgãos ambientais, especialmente a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, ligada à Secretaria de Infraestrutura e do Meio Ambiente do Estado de São Paulo – SIMA, com base no Decreto Estadual nº59.263/2013 e na Decisão de Diretoria nº38/2017/C têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas. Adicionalmente, as Prefeituras dos municípios em que se localizam os empreendimentos da Companhia têm, cada vez mais, definido procedimentos para regular a alteração de uso de áreas que anteriormente abrigavam atividades consideradas como potencialmente contaminadoras, exigindo prévia aprovação dos projetos junto aos órgãos ligados às Secretarias de Meio Ambiente. O descumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação, bem como a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nessas áreas a sanções penais e administrativas, sem prejuízo de ações de reparação do meio ambiente.

Além disso, o proprietário de imóvel localizado em área contaminada poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação, por se tratar de obrigação da natureza *propter rem* (acompanha o imóvel).

Como decorrência da necessidade de atendimento à legislação ambiental, ao adquirir terrenos onde se pretende desenvolver os empreendimentos, a Companhia considera todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a investigação de eventual existência de contaminação de solo e águas subterrâneas, dentre outros. Portanto, antes mesmo da aquisição de terrenos, eventuais passivos ambientais e todos os aspectos ambientais possivelmente relacionados ao empreendimento a ser desenvolvido são devidamente analisados, sendo um dos fatores considerados para a decisão de desenvolver ou não o empreendimento. Desta forma, no momento da aprovação dos projetos dos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos ambientais já se encontram devidamente endereçados.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

Responsabilização Ambiental

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados.

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) cível; (ii) administrativa; e (iii) criminal. Isto é, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis. Entretanto, a ausência de responsabilidade em uma destas esferas não necessariamente isenta o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa:

A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente econômico que importe na violação de qualquer norma de preservação ao meio ambiente.

Nesse sentido, o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008, posteriormente alterado pelo Decreto Federal nº 6.686, de 10 de dezembro de 2008, que dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, prevê em seu art. 3º que as infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções: advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; restritiva de direitos. A multa pode variar entre R$50 (cinquenta reais) e R$50 milhões (cinquenta milhões de reais).

O valor da multa aplicável no caso de realização de atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, sem a devida autorização ou licença ambiental ou em desacordo com estas, varia de R$500,00 a R$10,0 milhões. Por seu turno, a multa aplicável à destruição de florestas ou outras formas de vegetação em área considerada de preservação permanente, sem a devida autorização do órgão competente ou em desacordo com seus termos, é de R$5 mil a R$50 mil, por hectare ou fração.

Responsabilidade Civil

Na esfera cível, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar os danos causados ao meio ambiente poderá afetar a todos, direta ou indiretamente envolvidos, independente da comprovação de culpa dos agentes, bastando a demonstração do nexo de casualidade, podendo um dos agentes responder pelo dano ambiental de forma integral. Como consequência, quando a Companhia contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção em suas operações, como a supressão de vegetação e a disposição final de resíduos, ela não está isenta da responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por esses terceiros contratados.

Além disso, eventual obrigação de natureza reparatória pré-existente à aquisição de um imóvel será exigida do novo proprietário, ainda que não seja ele o causador do dano ambiental, por se tratar de obrigação da natureza *propter rem* (acompanha o imóvel).

Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora de dano ambiental, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento dos danos causados ao meio ambiente – sendo desnecessária a presença dos requisitos previstos no art. 50 do Código Civil. Assim, relativamente ao controlador, sempre que a sua personalidade

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

jurídica for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente, esta poderá ser desconsiderada.

Responsabilidade Criminal

A responsabilidade penal por crimes ambientais é subjetiva, o que significa que o infrator só será penalizado se agir com culpa. A Lei de Crimes Ambientais prevê a responsabilização de todos aqueles que, de qualquer forma, concorrem para a prática de crimes contra o meio ambiente, sendo cada qual penalizado na medida de sua culpabilidade. Tal Lei prevê, ainda, a responsabilidade da pessoa jurídica, a qual não exclui a das pessoas físicas.

A Lei de Crimes Ambientais, ou Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, elenca diversas condutas consideradas crimes ambientais, como por exemplo: construir ou instalar obras, estabelecimentos ou serviços potencialmente poluidores, sem a licença do órgão competente ou em desacordo com a legislação aplicável; causar poluição de qualquer natureza, em níveis que possam provocar danos à saúde humana ou destruir floresta considerada de preservação permanente, sendo que as penalidades aplicáveis a cada uma delas estão previstas nos artigos 60, 54 e 38, respectivamente.

Assim, apesar de nunca ter sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os seus negócios, os diretores, administradores, conselheiros e outras pessoas físicas da Companhia que atuem como prepostos ou mandatários e concorram para a prática de crimes ambientais atribuídos à Companhia estarão sujeitos, na medida de sua culpabilidade, às seguintes sanções: (i) prisão simples, detenção e reclusão, que em sua maioria ensejam a aplicação dos institutos da transação penal, suspensão condicional da pena e suspensão do processo; (ii) penas restritivas de direitos, tais como a prestação de serviços à comunidade, perda de benefícios; e (iii) multas.

No que toca à pessoa jurídica, condutas infracionais que tenham sido cometidas por decisão de representantes ou de órgãos colegiados da Companhia, no seu interesse e benefício, a sujeitarão a penas (i) de multa; (ii) restritivas de direitos, tais como suspensão parcial ou total de atividades, interdição temporária, proibição de contratar com o poder público, prestação de serviços à comunidade.

Em relação aos aspectos sociais, a atividade da Companhia demanda utilização intensiva de mão-de-obra em seus canteiros que, por sua natureza, são locais de trabalho com risco de acidentes. Por isso, há uma série de procedimentos de Segurança do Trabalho que precisam ser monitorados diariamente em atendimento às Normas Regulamentadoras para garantir a segurança dos trabalhadores, como, por exemplo, a NR-18 – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção; a NR-35 – Trabalho em Altura; a NR-10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade; a NR-33 – Espaço confinado, entre outras normas relacionadas a segurança do trabalho, bem como ferramentas de controle e inspeção do processo executivo.

A Companhia também realiza contratação de empreiteiras que disponibilizam mão-de-obra para execução dos seus projetos. A despeito da responsabilidade primária das empreiteiras, a Companhia realiza acompanhamento, orientação e fiscalização do trabalho realizado em suas obras para garantir o cumprimento de todas as obrigações trabalhistas e fiscais pelas empreiteiras. Há necessidade de se propiciar um ambiente de trabalho digno nas obras, independentemente de se tratar de trabalhadores próprios ou terceirizados, não se admitindo qualquer forma de trabalho escravo ou infantil.

Adicionalmente, há aspectos sociais ligados à vizinhança dos empreendimentos que exigem a observância de normas, dentre as quais ressaltamos o Decreto 60.581/2021 que regulamenta o controle de ruídos na execução das obras de

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

construção civil e o Decreto 56.920/2016 que estabelece conceitos e normas para o trânsito de caminhões no município de São Paulo, além de um conjunto de boas práticas estipuladas em procedimentos internos da Companhia, tais como a observância de manter o entorno sempre limpo, proteger as bocas de lobo, limpar as rodas dos caminhões antes de saírem do canteiro de obras, assegurar passagens seguras aos transeuntes em caso de obstrução da calçada, avisar os vizinhos em caso de obstrução momentânea de vias públicas, adotar telas de proteção para evitar quedas de fragmentos sobre pedestres, veículos e propriedades, umectar o solo exposto para reduzir a emissão de poeira, adoção de maquinário que coleta o pó simultaneamente à execução de serviços, verificação periódica da cor da fumaça emitida pelos caminhões para reduzir emissão de materiais particulados.

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

As marcas da Companhia têm papel importante na condução de suas atividades. Em particular, a marca TECNISA transmite a solidez e o profissionalismo de uma empresa com mais de 47 anos de história, proporcionando confiança aos clientes, que sabem que podem contar com a qualidade e serviços pós-entrega de uma empresa consolidada e bem estruturada, bem como aos fornecedores, que veem na Companhia um parceiro comercial de longo prazo. Contudo, a vantagem competitiva trazida pela marca não se confunde com dependência. Além disso, a Companhia entende que não depende de patentes, licenças, concessões, franquias ou contratos de royalties relevantes para desenvolvimento de suas atividades, exceto pelas autorizações mencionadas no item (a) acima no decorrer do desenvolvimento de cada projeto.

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

Não houve no último exercício contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos, partidos políticos, ou mesmo para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas.

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7. Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:
(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor;
(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor.

Não aplicável, uma vez que a atuação da Companhia está restrita ao território nacional.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8. Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor

Não aplicável, uma vez que a atuação da Companhia está restrita ao território nacional.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

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

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

Entre os anos de 2010 e 2017, a Companhia publicou, anualmente, o Relatório Anual e de Sustentabilidade. Contudo, a partir de 2018, dada a necessidade de racionalização das despesas e otimização de atividades, a Companhia optou por suspender a publicação do referido relatório.

Tendo em vista a importância do tema para a Companhia, em 2023, foi criado um Comitê ESG, com intuito orientar e apoiar a alta administração na tomada de decisões e criação de estratégias ESG.

Ademais, Companhia juntamente com o Comitê avaliam a retomada da elaboração e publicação do Relatório Anual e de Sustentabilidade em momento oportuno.

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

Nas versões publicadas em 2016 e 2017, o Relatório Anual e de Sustentabilidade da Companhia seguiu as diretrizes de relato da versão G4 da *Global Reporting Initiative* (GRI). Nos anos anteriores, seguiu as diretrizes de relato da versão G3.1 da mesma instituição.

Adicionalmente, a Companhia também seguiu práticas de referência do mercado de capitais para comunicar seu desempenho, com ênfase nos critérios da Associação Brasileira de Companhias Abertas (Abrasca).

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

As informações apresentadas não foram auditadas ou revisadas por entidade independente.

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

Os Relatórios Anuais e de Sustentabilidade da Companhia, publicadas entre 2010 e 2017, estão disponíveis no site: https://ri.tecnisa.com.br/List/Relatorio-Anual-ESG?=tz6eHnu0VoAlgol1qhbqFw==&linguagem=pt

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

Os Relatórios Anuais e de Sustentabilidade da Companhia, publicadas entre 2010 e 2017, trazem uma relação de temas materiais e alguns indicadores-chave de desempenho, informando o critério utilizado para sua definição, o que em geral envolveu consultas internas e externas. Entretanto, não foi apresentada uma matriz de materialidade.

A partir da criação do Comitê ESG em 2023, uma matriz de materialidade foi construída, definindo como temas materiais: [i] Mitigação de Gases de Efeito Estufa; [ii] Ecoeficiência do Empreendimento; [iii] Impacto Social; [iv] Compliance, Ética e Integridade.

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

Os Relatórios Anuais e de Sustentabilidade da Companhia, publicadas entre 2010 e 2017, não consideram os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

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

Os Relatórios Anuais e de Sustentabilidade da Companhia, publicadas entre 2010 e 2017, não consideram 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.

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

A Companhia realiza o levantamento das emissões de gases do efeito estufa de todos os empreendimentos em andamento e concluídos, considerando os Escopos 1, 2 e 3, os quais foram elaborados seguindo a metodologia proposta pela Aliança para Redução de Gases de Efeito Estufa do setor da Construção e Incorporação Imobiliária, de iniciativa do Sinduscon-SP, Abrainc e Secovi (Plano Setorial).

No ano de 2023, a Companhia investiu no desenvolvimento de ferramentas para o gerenciamento de emissões, concluindo em método de gerenciamento de previsão de emissões a partir de orçamentos de obra.

As informações do inventário atualmente não se encontram publicamente disponíveis.

Destaca-se que o Jardim das Perdizes foi o primeiro bairro do país a realizar o inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE) relativas ao período de execução de sua infraestrutura, seguindo a metodologia do programa brasileiro GHG Protocol, considerando os Escopos 1, 2 e 3.

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

i. a não divulgação de informações ASG

Entre os anos de 2010 e 2017, a Companhia publicou, anualmente, o Relatório Anual e de Sustentabilidade. Contudo, a partir de 2018, dada a necessidade de racionalização das despesas e otimização de atividades, optou-se por suspender a publicação do referido relatório. Tendo em vista a importância do tema para a Companhia, em 2023, foi criado um Comitê ESG, com intuito orientar e apoiar a alta administração na tomada de decisões e criação de estratégias ESG, o qual deverá, dentre outras atribuições, avaliar a retomada da elaboração e publicação do Relatório Anual e de Sustentabilidade em momento oportuno.

ii. a não adoção de matriz de materialidade

Conforme mencionado no item (e), a Companhia adota uma matriz de materialidade elaborada pelo Comitê ESG em 2023. Porém, conforme mencionado no item (a), a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico. Será avaliada a retomada da elaboração e publicação de relatórios anuais, oportunidade em que considerará a inclusão e divulgação da matriz de materialidade.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

A Companhia adota os seguintes indicadores-chave ASG, relacionados aos Temas Materiais: [i] Índice de Emissão de Gases de Efeito Estufa por empreendimento; [ii] Índice de Emissão de Gases de Efeito Estufa por

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

tipo de insumo; [iii] Índice de Emissão de Gases de Efeito Estufa por etapa de obra; [iv] Índice de Segregação de Resíduos; [v] Quantidade de Resíduos Gerada por Período; [vi] Consumo de Água por Período; [vii] Consumo de Combustível por Período; [viii] Consumo de Energia por Período; [ix] Chamados de vizinhos por obra; [x] Satisfação de Vizinhos por atendimento; [xi] Satisfação de colaboradores terceirizados; [xii] Satisfação de colaboradores da Companhia (GPTW); [xiii] Satisfação de Fornecedores; [xiv] Satisfação de Clientes;

No entanto, conforme mencionado no item (a), atualmente a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico, e irá avaliar a retomada da elaboração e publicação de relatórios anuais, oportunidade em que considerará a inclusão e divulgação dos resultados obtidos relativos aos indicadores-chave de desempenho ASG.

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

Nos relatórios divulgados entre 2010 e 2017, os indicadores de desempenho social e ambiental não foram auditados. À época, avaliou-se que a realização de auditoria envolveria custos que trariam poucos benefícios quando da elaboração dos relatórios. Conforme mencionado no item (a), atualmente a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico, e irá avaliar a retomada da elaboração e publicação de relatórios anuais, oportunidade em que considerará a realização de auditoria ou revisão por entidade independente.

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

Nos relatórios anuais divulgados entre 2010 e 2017 a Companhia não considerou os ODS ou recomendações da TCFD por não fazer parte da metodologia utilizada até então. Conforme mencionado no item (a), atualmente a Companhia não divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico, e irá avaliar a retomada da elaboração e publicação de relatórios anuais, oportunidade em que considerará a inclusão dos ODS e as recomendações da TCFD e outras entidades.

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

A Companhia realiza inventário de gases de efeito estufa em empreendimentos em andamento e concluídos.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10. Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:
(a) interesse público que justificou sua criação;
(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";
(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;
(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;
(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia

Conforme fato relevante publicado em 27 de março de 2024, a Companhia vendeu 5% do capital social total e votante da Windsor por R$ 50 milhões. Com a transação, o capital social da Windsor passou a ter a seguinte proporção: Joseph Meyer Nigri passou a ser titular de 1,5% do capital; Renato Meyer Nigri passou a ser titular de 1,0%; Zeev Chalom Horovitz passou a deter 2,5%; Companhia passou a deter 52,5%; e Hines permaneceu com participação de 42,5%.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital

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

Não houve no exercício de 2024 operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo a Companhia.

1.13 Acordos de acionistas

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

Não aplicável, dado que não houve a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas no último exercício social e que não existem acordos de acionistas vigentes ou dos quais o controlador seja parte.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia

Não aplicável, dado que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no último exercício social.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas

1.15. Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não aplicável, dado que não houve contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais no último exercício social.

1.16 Outras informações relevantes

1.16. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Os principais elementos da estratégia da Companhia são:

Landbank adequado para conduzir o plano de negócios dos próximos anos

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía um banco de terrenos que totalizava um VGV potencial de R$ 5,1 bilhões, suficiente para manter um bom nível de lançamentos para os próximos anos. Desse total, R$ 4,0 bilhões se referem ao Projeto Jardim das Perdizes sendo R$ 2,1 bilhões da parte Tecnisa. Além disso, a Companhia acredita que seu crescimento deve ser feito de forma responsável e sustentável, buscando a otimização da sua rentabilidade com uma gestão criteriosa de risco. Nesse sentido, considerando o equilíbrio de sua estrutura de capital, a Companhia tem priorizado aquisições de terreno com mínima exposição de caixa, ou seja, por meio de permutas físicas ou financeiras.

Foco na estratégia comercial e de marketing

Por meio de uma reestruturação em sua estratégia comercial e de marketing, que envolveu desde mudança de CRM à revisão da estratégia de comunicação, a Companhia tem buscado aumentar a eficiência dos investimentos de marketing. Em maio de 2023 foi realizada a Convenção de Vendas, evento que propiciou o reconhecimento dos profissionais que se destacaram nas vendas, criando um ambiente de motivação e aumentado a integração entre as equipes de vendas, marketing e corretores. Além disso, a Companhia tem investido em ferramentas e tecnologias de inteligência, com indicadores de performance em tempo real. Em outubro de 2023 foi lançada a ISA, uma assistente virtual com inteligência artificial. A tecnologia auxilia os clientes na busca por apartamentos, de forma humanizada, 24 horas por dia. No ano de 2024, a Companhia apresentou um aumento de 58% nas vendas brutas comparado ao ano anterior, fruto de uma estratégia comercial sólida e eficaz.

Controle das Despesas Administrativas para aumento da eficiência

A retomada de lançamentos iniciada no final de 2020 trouxe desafios significativos de gestão. Nesse contexto, a chegada de Fernando Perez à posição de CEO da Companhia em novembro de 2021 trouxe uma mudança significativa na forma de condução dos negócios, com mudança de equipes, otimização de processos e redução de despesas que têm trazido ganhos significativos de eficiência operacional. Em paralelo a isso, fruto do ambiente de trabalho saudável e colaborativo, pautado pela meritocracia, e das medidas tomadas para melhoria do clima organizacional, a Companhia recebeu a certificação *Great Place to Work®* em abril de 2025, pelo terceiro ano consecutivo.

Rentabilidade da operação e geração de valor ao acionista

A efetividade na condução do negócio e o planejamento estratégico tem permitido à Companhia recuperar a rentabilidade da operação, que em 2022 voltou a apresentar lucro líquido anual após 7 anos. Como decorrência da demora na realização de leilão de CEPAC, o plano de negócios da Companhia foi afetado, levando a um prejuízo líquido em 2024. Cabe ressaltar que, em 12 de dezembro de 2023, o leilão de CEPACs foi realizado, tendo sido adquiridos pela Companhia todos os CEPACs necessários para o desenvolvimento do Jardim das Perdizes. Com isso, a Companhia divulgou uma projeção de lançamentos e de margem bruta para o Jardim das Perdizes (“guidance”), conforme item 3.1 deste Formulário de Referência, reforçando o compromisso da Companhia com a geração de valor para o acionista. Em 2024, o lucro bruto a apropriar atingiu R$ 203 milhões, aumento de 21% sobre o ano anterior, o que deve ser reconhecido nos resultados futuros na medida da evolução das obras, conforme prática contábil conhecida como Percentage of Completion (POC).

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1. Os diretores devem comentar sobre:

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

Com a melhora de sua estrutura de capital após capitalização realizada em 2019, a Companhia adquiriu novos terrenos e retomou lançamentos a partir do fim de 2020. O ano de 2024 foi importante para a geração de caixa, resultante da entrega de 3 empreendimentos que são frutos do ciclo de lançamentos iniciado em 2020. Neste contexto, a Companhia tem constantemente adequado o seu perfil de endividamento ao ciclo do negócio, de modo que os vencimentos das dívidas estejam alinhados às entregas dos projetos.

Cabe destacar que em dezembro de 2023 a Companhia realizou a aquisição de Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") em leilão público realizado pela Prefeitura de São Paulo por meio da B3, totalizando R$ 225 milhões, sendo R$ 130 milhões relativos à participação da Companhia no projeto Jardim das Perdizes. Além de necessária para a continuidade do desenvolvimento do Jardim das Perdizes, a aquisição como um todo também foi importante para a criação de valor pela Companhia nos próximos anos, pois permitirá seguir com o lançamento de cerca de R$ 3 bilhões de VGV considerando apenas a participação da Tecnisa no empreendimento ("Participação Tecnisa"). Até 31 de dezembro de 2024 a Companhia realizou o lançamento de R$ 0,9 bilhão do total de lançamentos previstos para ocorrer no Jardim das Perdizes até 2026, considerando apenas a Participação Tecnisa, conforme *guidance* divulgado pela Companhia.

	Em 31 de dezembro de	
Indicadores de Liquidez (R$ mil)	**2024**	**2023**
(a) Ativo Circulante	545.646	751.519
(b) Realizável a Longo Prazo	241.408	280.880
(c) Passivo Circulante	405.752	388.614
(d) Passivo Não Circulante	547.520	602.984
(e) Imóveis a Comercializar Circulante	132.402	388.494
Liquidez Corrente (a/c) [1]	**1,34**	**1,93**
Liquidez Geral ([a+b]/[c+d]) [2]	**0,83**	**1,04**
Liquidez Seca ([a-e]/c) [3]	**1,02**	**0,93**

[1] A Liquidez Corrente é definida pela razão entre (X) o Ativo Circulante, e (Y) o Passivo Circulante.
[2] A Liquidez Geral é definida pela razão entre (X) a soma do Ativo Circulante e do Ativo Não Circulante, e (Y) a soma do Passivo Circulante e do Passivo Não Circulante.
[3] A Liquidez Seca é definida pela razão entre (X) a diferença do Ativo Circulante e dos Imóveis a Comercializar Circulante, e (Y) o Passivo Circulante.

A Companhia terminou o exercício de 2024 com uma [i] liquidez corrente de 1,34, [ii] uma liquidez geral de 0,83, [iii] uma liquidez seca de 1,02. Importante destacar que cada vez mais se torna relevante a participação da Companhia no projeto Jardim das Perdizes, cuja apresentação é realizada na rubrica de investimentos e não são considerados para fins de cálculo dos índices de liquidez, seguindo os critérios contábeis vigentes.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Assim, não obstante a variação registrada em relação ao encerramento do exercício social de 2023, os Diretores entendem que a Companhia permanece possuindo condições financeiras e patrimoniais adequadas para a continuidade de seu plano de negócios, pautado, principalmente, [i] na execução dos projetos lançados nos últimos anos, [ii] no desenvolvimento dos projetos existentes no banco de terrenos, com destaque para o bairro planejado Jardim das Perdizes, bem como [iii] na aquisição de novas áreas oportunamente.

b) estrutura de capital

A Companhia terminou o exercício de 2024 com uma estrutura de capital composta por uma dívida líquida de R$ 507 milhões e R$ 386 milhões de patrimônio líquido, representado uma relação de 1,31. Os Diretores ressaltam que a Administração tem buscado alternativas para a redução do endividamento líquido, tais como [i] a venda de participação de 5% no Jardim das Perdizes por R$ 50 milhões no 1T24, [ii] a venda de 5 unidades do empreendimento Kalea Jardins para um fundo de investimentos por R$ 46 milhões no 1T24; [iii] a venda de terrenos que contribuíram para o caixa com R$ 6 milhões no 2T24 e R$ 23 milhões no 3T24; e [iv] a entrega de 3 empreendimentos ao longo do exercício social de 2024, com VGV de R$ 437 milhões. No mesmo sentido, a continuidade de lançamentos no Jardim das Perdizes e a evolução de obras devem contribuir para a melhora na lucratividade, o que tende a favorecer a redução da alavancagem financeira.

É importante ressaltar que, além dos recursos recebidos pelas vendas realizadas, a maioria das obras atualmente em andamento conta com recursos do Financiamento à Produção (ou Sistema Financeiro da Habitação - "SFH"), o que mitiga risco de execução e cuja amortização se dá, majoritariamente, com o repasse dos saldos devedores dos clientes às instituições financeiras quando da entrega dos projetos. No fim de 2024, as dívidas de Financiamento à Produção representavam 15,5% da dívida total.

A relação entre capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante) e capitalização total (capital de terceiros + capital próprio, representado pelo patrimônio líquido) em dezembro de 2024 foi de 0,71, comparado a 0,65 em 2023.

	Em 31 de dezembro de	
Endividamento (R$ mil)	**2024**	**2023**
Patrimônio Líquido Total	385.798	535.514
Caixa, Equivalentes de Caixa, Tìtulos e Valores Mobiliários [1]	171.846	105.712
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis [1]	-	(172)
(-) Debêntures [1]	(552.796)	(623.957)
(-) Outras dívidas corporativas [1]	(20.231)	-
Dívida Corporativa Líquida	**(401.181)**	**(518.417)**
Dívida Corporativa Líquida / Patr. Líquido	*-104,0%*	*-96,8%*
(-) Financiamento à Produção / SFH [1]	(105.451)	(95.308)
Dívida Líquida	**(506.632)**	**(613.725)**
Dívida Líquida / Patr. Líquido	*-131,3%*	*-114,6%*

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia, em 31 de dezembro de 2024, possuía uma posição de caixa (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários) de R$ 172 milhões, que, somado à carteira de recebíveis de R$ 230 milhões previstos para os próximos 12 meses, são suficientes para fazer frente aos R$ 222 milhões em amortizações programadas de dívida para 2024. Desta forma, a Diretoria entende que a Companhia tem capacidade para honrar seus compromissos financeiros.

Conforme mencionado nos itens acima e demonstrado pelo índice de liquidez corrente, a gestão do fluxo de caixa tem sido adequada para garantir a capacidade de pagamento frente aos compromissos financeiros assumidos. Além disso, ressalta-se a existência de estoque de unidades prontas (R$ 38 milhões em 31 de dezembro de 2024), carteira de recebíveis performados (R$ 26 milhões em 31 de dezembro de 2024, incluindo os recebíveis em equivalência patrimonial) e terrenos que são reservas de valor. As dívidas de longo prazo possuem um cronograma de vencimento alongado, permitindo que sejam honradas à medida que os empreendimentos imobiliários sejam entregues.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, adicionalmente à geração de caixa das próprias operações, a Companhia utilizou-se de financiamentos disponíveis junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e outras linhas de empréstimos de natureza semelhante disponibilizadas por instituições financeiras; bem como emissões de debêntures ou notas comerciais como lastro para emissões junto ao Mercado de Capitais (CRIs).

A Diretoria esclarece que a maior parte do custo de construção dos empreendimentos da Companhia é financiada pelas linhas disponibilizadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e linhas disponibilizadas por bancos comerciais para financiamento a produção. Já para aquisição de terrenos, a Companhia tem utilizado tanto capital próprio quanto dívidas de longo prazo.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia detinha debêntures que totalizavam uma dívida de aproximadamente R$ 573 milhões. Mais detalhes sobre as operações que compõem esses saldos estão disponíveis no item 2.1.f do Formulário de Referência.

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

A Administração acredita que a Companhia continuará tendo acesso a financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Mercado de Capitais e junto a instituições financeiras, por meio de operações de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), emissão de CCBs (Cédula de Crédito Bancário) e debêntures, na medida em que possui indicadores saudáveis de alavancagem e liquidez em geral. Portanto, essas continuam sendo as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia, no caso de uma eventual deficiência de liquidez.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía uma posição de caixa (caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários) de R$ 172 milhões, uma dívida bruta (empréstimos, financiamentos e debêntures) de R$ 679 milhões e, portanto, uma dívida líquida de R$ 507 milhões. A tabela a seguir apresenta a abertura de endividamento da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e, para fins de comparabilidade, 2023:

Empréstimos e Financiamentos (R$ mil)	Indexador[1]	Juros Anuais[2]	Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023
Financiamento à produção - SFH	TR+	6,59% a 8,95%	78.640	57.282
Financiamento à produção - SFH	CDI+	4,10%	-	27.548
Financiamento à produção - SFH	Poupança	3,10% a 4,85%	26.811	10.479
Debêntures 7a Emissão	IPCA+	9,50%	44.171	41.928
Debêntures 9a Emissão	CDI+	3,75%	53.101	76.780
Debêntures 11a Emissão	CDI+	4,00%	32.437	49.735
Debêntures 12a Emissão	IPCA+	5,94%	84.183	133.517
Debêntures 13a Emissão	IPCA+	7,00%	97.231	97.184
Debêntures 14a Emissão	CDI+	3,75%	104.439	104.246
Debêntures 15a Emissão	CDI+	3,75%	120.696	120.567
Debêntures 16a Emissão	IPCA+	9,50%	16.538	-
Notas Comerciais	CDI+	6,00%	20.231	-
Títulos securitizados	IPCA+	10% a 12%	-	172
Total			**678.478**	**719.438**
Circulante:			**222.060**	**194.332**
Não Circulante:			**456.418**	**525.106**

[1] Em relação à coluna "indexador" acima, "TR" significa Taxa Referencial; "CDI" significa Taxa do Certificado de Depósito Interbancário; Poupança significa o indexador que atualiza os depósitos em caderneta de poupança, conforme Lei 8.177/ 1991, Medida Provisória 567/2012 e Lei 8.660/1993.; e "IPCA" significa Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

[2] Juros vigentes para as operações em 31 de dezembro de 2024 ou na quitação dos saldos, quando inexistente.

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Debêntures

Em 26 de maio de 2020 foi emitida a 7ª (sétima) debênture das 266ª e 267ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, em favor da True Securitizadora S.A, no valor de R$ 74,0 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. Conforme aditamento à escritura realizado em 9 de fevereiro de 2024, a taxa de juros prevista na Debênture é de 9,50% ao ano, acrescida de IPCA, com pagamento de remuneração mensal a partir de junho 2021 e principal pago semestralmente, a partir de novembro 2021, sendo a última parcela em julho de 2027.

Em 11 de Setembro 2020 foi emitida a 9ª (nona) debênture das 319ª e 320ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, em favor da True Securitizadora S.A, no valor de R$ 100,0 milhões de reais. Os recursos captados com a

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. Conforme aditamento à escritura realizado em 6 de setembro de 2023, a taxa de juros prevista na escritura de debêntures é de 3,75% ao ano (base 252 dias), acrescida da variação de 100% do CDI-Over – CETIP, com pagamento de remuneração mensal a partir de outubro de 2020 e principal pago semestralmente a partir de março 2023, sendo a última parcela em março 2026.

Em 18 de dezembro de 2020 foi emitida a 11ª (decima primeira) debênture da 344ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em favor da True Securitizadora S.A, no valor de R$50,0 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. Conforme aditamento à escritura realizado em 18 de março de 2024, a taxa de juros prevista na escritura de debêntures passa a ser 4% ao ano, acrescida da variação de 100% do CDI-Over – CETIP, com pagamento de remuneração e amortização do principal mensais a partir de janeiro 2021, sendo o último pagamento em dezembro 2025.

Em 15 de fevereiro de 2021 foi emitida a 12ª (décima segunda) debênture da 175ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, em favor da Virgo Securitizadora S.A, no valor de R$ 111,5 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. A taxa de juros prevista na escritura de debêntures é de 5,94% ao ano, acrescida de IPCA, com pagamento de remuneração mensal a partir de março 2021 e principal pago semestralmente, a partir de fevereiro 2024, sendo a última parcela em fevereiro de 2026.

Em 15 de julho de 2021 foi emitida a 13ª (decima terceira) debênture da 397ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em favor da True Securitizadora S.A, no valor de R$ 100 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. A taxa de juros prevista na escritura de debêntures é de 7,00 % ao ano, acrescida da variação de IPCA, com pagamento de remuneração e a amortização do principal mensais a partir de julho 2021, sendo o último pagamento em junho 2028.

Em 14 de abril de 2022 foi emitida a 14ª (decima quarta) debênture 11ªda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em favor da True Securitizadora S.A, no valor de R$ 105 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. A taxa de juros prevista na escritura de debêntures é de 3,75% ao ano, acrescida da variação de 100% do CDI-Over – CETIP, com pagamento de remuneração mensal a partir de maio de 2022 e principal pago em 2 parcelas, em abril de 2027 e abril de 2028.

Em 23 de dezembro de 2022 foi emitida a 15ª (decima quinta) debênture da 118ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, para colocação privada, em favor da True Securitizadora S.A, no valor de R$ 120,0 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. A taxa de juros prevista na escritura de debêntures é de 3,75% ao ano, acrescida da variação de 100% do CDI-Over –

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

CETIP, com remuneração mensal a partir de janeiro de 2023 e principal pago em 3 parcelas, em dezembro de 2026, dezembro de 2027 e dezembro de 2028.

Em 07 de fevereiro de 2024 foi emitida a 16ª (décima sexta) debênture da 247ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, série única, para colocação privada, em favor da Opea Securitizadora S.A, no valor de R$ 16,0 milhões de reais. Os recursos captados com a emissão das Debêntures destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. A taxa de juros prevista na Debênture é de 9,50% ao ano, acrescida de IPCA, com pagamento de remuneração mensal a partir de fevereiro 2024 e principal pago semestralmente, a partir de janeiro 2026, sendo a última parcela em julho de 2027.

Notas Comerciais

Em 26 de janeiro de 2024 foram emitidas as 1ª notas comerciais que lastrearam os créditos imobiliários da 123ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de espécie com garantia real, para colocação privada, em série única, da Vert Securitizadora S.A., de acordo com a sistemática da Resolução CVM 160, no montante de R$ 40,0 milhões de reais. Os recursos captados destinam-se à aquisição de certificados de potencial adicional de construção – CEPAC. A taxa de juros é de 6,00% ao ano, acrescida de CDI, com pagamento de remuneração mensal e principal no vencimento, em janeiro de 2027.

Em 04 de dezembro de 2023, a Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. emitiu as 1ª notas comerciais que lastrearam os créditos imobiliários da 260ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de espécie com garantia real, para colocação privada, em 5 (cinco) séries, da True Securitizadora S.A., de acordo com a sistemática da Resolução CVM 160, no montante de R$ 117, 6 milhões de reais, sendo a Participação Tecnisa de R$ 67,6 milhões de reais. Os recursos captados destinam-se à aquisição de certificados de construção - CEPAC - para o empreendimento Jardim das Perdizes. A taxa de juros é de 14,00% ao ano para 1ª e 2ª series e 11,00% a.a. para 3ª, 4ª e 5 ª series, acrescidas de IPCA, com pagamento de remuneração trimestral e principal no vencimento, sendo que a 1ª e 3ª séries vencem em janeiro de 2027, a 2ª e 4ª series em março de 2027 e a 5ª serie em maio de 2027.

Maiores informações sobre as notas comerciais e debêntures emitidas pela Companhia podem ser obtidas no item 12.3 do Formulário de Referência.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia possui as relações de longo prazo com instituições financeiras comerciais descritas abaixo:

Banco do Brasil S.A.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 5 (cinco) contratos de financiamento com esta instituição, totalizando R$ 564 milhões em linha de crédito disponibilizada, sendo R$ 369 milhões correspondentes à Participação Tecnisa. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em aberto desses financiamentos era de R$ 118 milhões, sendo R$ 103

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

milhões correspondentes à Participação Tecnisa.

Estes contratos foram celebrados para o financiamento à produção no curso normal das atividades da Companhia.

Banco Bradesco S.A

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 1 (um) contrato de financiamento com esta instituição, totalizando R$ 36 milhões em linha de crédito disponibilizada. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em aberto deste financiamento era de R$ 27 milhões.

Este contrato foi celebrado para o financiamento à produção no curso normal das atividades da Companhia.

Banco Itaú S.A

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía 3 (três) contratos de financiamento com esta instituição, totalizando R$ 162 milhões em linha de crédito disponibilizada, sendo R$ 102 milhões correspondentes à Participação Tecnisa. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em aberto deste financiamento era de R$ 73 milhões, sendo R$ 43 milhões correspondentes à Participação Tecnisa.

Estes contratos foram celebrados para o financiamento à produção no curso normal das atividades da Companhia.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Diretoria da Companhia esclarece que não existe grau de subordinação entre as dívidas da Companhia, observado que para determinadas dívidas foram oferecidas garantias reais, que poderão ser executadas para quitação ou amortização.

Em eventual concurso universal de credores, a Companhia seguirá a ordem de precedência universal de credores, incluindo a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, e a Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alterada.

(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

As dívidas da Companhia, de uma maneira geral, devem observar os seguintes índices e limites financeiros:

a) a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis, Saldo da Participação Tecnisa no Patrimônio Líquido da Windsor e Imóveis a Comercializar e (B) a soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menos que 0 (zero);

b) razão entre: (A) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos);

c) Divisão entre: (1) a Dívida Líquida e (2) Patrimônio Líquido, que deverá ser inferior a 1,12 (um inteiro e doze centésimos).

d) Divisão entre: (1) a Dívida Líquida, incluindo os valores de Financiamento à Produção e (2) Patrimônio Líquido, que deverá ser igual ou inferior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).

Onde:

"Dívida Líquida" corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Companhia e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

"Financiamento à Produção" corresponde a qualquer financiamento contratado junto a uma instituição financeira ou no mercado de capitais, cujos recursos sejam direcionados à construção e desenvolvimento de empreendimentos residenciais, mas não a aquisição de terrenos para os mesmos, que estejam constantes nas rubricas "Financiamentos à Produção – SFH", "Financiamento à Produção – Capital de Giro" e "Financiamento à Produção – Dívida de Projetos" das notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio da Companhia, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver;

"Imóveis a Pagar" corresponde aos valores constantes na rubrica "Contas a pagar por aquisição de imóveis";

"Custos e Despesas a Apropriar" corresponde aos valores consolidados constantes nas rubricas "Receita de imóveis vendidos a apropriar" e "Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar", respectivamente, nas notas explicativas da Companhia;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores constantes nas rubricas "Contas a Receber" e "Receita de imóveis vendidos a apropriar", no balanço patrimonial e nas notas explicativas da Companhia, respectivamente; e

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na rubrica "Imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Companhia.

"Saldo da Participação Tecnisa no Patrimônio Líquido da Windsor" significa a soma da participação no patrimônio líquido que a Companhia detém nas sociedades controladas (a) Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 08.303.528/0001-41 ("Windsor") e (b) JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 20.862.130/0001-40 ("JDP E1"), detentoras do projeto/empreendimento denominado Jardim das Perdizes e que estão apresentadas as notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia.

Segue abaixo histórico dos exercícios de 2023 e 2024 com o resultado dos indicadores financeiros mencionados acima:

Covenant	Índices	2024	2023
(a)	Deve ser igual ou maior a 1,50 ou menos que 0 (zero)	1,8711	1,7358
(b)	Deve ser igual ou menor a 1,20	1,0399	1,1461
(c)	Deve ser menor a 1,12	1,3132	1,0935
(d)	Deve ser igual ou inferior a 1,20	1,3132	1,1461

Em 23 de dezembro de 2024, foi outorgada em assembleia especial com investidores a anuência prévia para eventual não cumprimento do limite dos índices financeiros (*covenants*) referente ao 4º Trimestre 2024 no âmbito da 11ª emissão de debentures, da 12ª emissão de debentures, da 13ª emissão de debentures, da 14ª emissão de debentures e da 15ª emissão de debentures.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não atendeu ao limite do índice financeiro do item "(c)" no âmbito da 9ª emissão de debêntures (máximo de 1,12). Entretanto, nos termos da escritura, a não manutenção pela Companhia do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarreta Evento de Vencimento Antecipado, desde que ocorra o reenquadramento no trimestre imediatamente seguinte.

A Administração da Companhia avaliou possíveis efeitos de tal inobservância em outras dívidas ("*Cross Default*") e concluiu que não há impactos. Adicionalmente, a Administração não espera que ocorram descumprimentos nos próximos trimestres.

Os índices financeiros das demais debêntures foram cumpridos em 31 de dezembro de 2024.

Os contratos representando 81% (R$ 553 milhões) da dívida bruta da Companhia em 31 de dezembro de 2024 possuem cláusula de vencimento antecipado sujeita a eventual descumprimento de *covenants* financeiros e/ou não financeiros e/ou declaração de vencimento antecipado de dívida de outras empresas do grupo econômico.

Além do nível de endividamento disposto nas cláusulas acima (conforme índices constantes dos itens "(a)" a "(d)"), a Diretoria verificou que as dívidas da Companhia possuem cláusulas restritivas não financeiras com hipóteses que configuram restrições impostas à Companhia, sendo elas:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(i) Mudança ou alteração do objeto social;

(ii) Alterações na estrutura societária da Companhia, tais como fusões, cisões, incorporações e redução de capital

(iii) Aquisição por qualquer pessoa em quantidade superior a 20% do total de ações emitidas e eleger a maioria absoluta dos membros do conselho de administração, salvo se dentro do mesmo grupo econômico da Companhia;

(iv) Transformação do tipo societário da Emissora, deixando de ser sociedade por ações;

(v) Transferência ou cessão de controle acionário;

(vi) Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais.

(vii) Cessão, transferência, renúncia ou oneração de imóveis ou bens dados em garantia, inclusive terrenos ou bens e direitos de sociedade cujas quotas tenham sido dadas em garantia.

A Diretoria informa que as cláusulas restritivas impostas à Companhia no âmbito dos seus contratos financeiros e descritas acima estão sendo cumpridas.

g) limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A Diretoria da Companhia informa que os financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação são exclusivamente destinados à utilização nas obras dos seus empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2024, havia aproximadamente R$ 762 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção, sendo R$ 507 milhões referentes à Participação Tecnisa. Deste volume, na participação Tecnisa, há um saldo de aproximadamente R$ 287 milhões a serem liberados e R$ 176 milhões referem-se ao saldo devedor em aberto em 31 de dezembro de 2024.

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

As informações das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa consolidado relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 foram extraídas das demonstrações financeiras auditadas pelos auditores independentes da Companhia, conforme indicado nos respectivos relatórios.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

COMPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COM AS DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024.

	Em 31 de dezembro de				
DRE Consolidado (R$ mil)	**2023**	**2023 A.V.[1]**	**2024**	**2024 A.V.[1]**	***2024/2023 A.H.[2]***
Receita de imóveis vendidos	426.077	100,6%	445.001	97,8%	4,4%
Receita de serviços prestados	11.043	2,6%	25.625	5,6%	132,0%
Receita operacional bruta	**437.120**	**103,2%**	**470.626**	**103,4%**	**7,7%**
Impostos sobre as vendas	(13.706)	-3,2%	(15.404)	-3,4%	12,4%
Receita operacional líquida	**423.414**	**100,0%**	**455.222**	**100,0%**	**7,5%**
Custo das vendas e serviços	(402.547)	-95,1%	(493.510)	-108,4%	22,6%
Custo dos imóveis vendidos	*(401.639)*	*-94,9%*	*(476.006)*	*-104,6%*	*18,5%*
Custo dos serviços prestados	*(908)*	*-0,2%*	*(17.504)*	*-3,8%*	*1827,8%*
Lucro (prejuízo) bruto	**20.867**	**4,9%**	**(38.288)**	**-8,4%**	**-283,5%**
Receitas (despesas) operacionais	(55.260)	-13,1%	(69.141)	-15,2%	25,1%
Despesas comerciais	*(27.361)*	*-6,5%*	*(22.773)*	*-5,0%*	*-16,8%*
Despesas gerais e administrativas	*(34.943)*	*-8,3%*	*(38.525)*	*-8,5%*	*10,3%*
Honorários da administração	*(23.726)*	*-5,6%*	*(16.330)*	*-3,6%*	*-31,2%*
Equivalência Patrimonial	*23.501*	*5,6%*	*59.688*	*13,1%*	*154,0%*
Outras receitas (despesas) operacionais	*7.269*	*1,7%*	*(51.201)*	*-11,2%*	*-804,4%*
Resultado Financeiro	(9.012)	-2,1%	(31.004)	-6,8%	244,0%
Despesas financeiras	*(39.172)*	*-9,3%*	*(57.236)*	*-12,6%*	*46,1%*
Receitas financeiras	*30.160*	*7,1%*	*26.232*	*5,8%*	*-13,0%*
Resultado operacional	**(43.405)**	**-10,3%**	**(138.433)**	**-30,4%**	**218,9%**
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	0,0%	-	0,0%	n.a.
Lucro (prejuízo) antes de IR e CS	**(43.405)**	**-10,3%**	**(138.433)**	**-30,4%**	**218,9%**
Imposto de renda e contribuição social	(11.862)	-2,8%	(12.620)	-2,8%	6,4%
Diferido	*(3.353)*	*-0,8%*	*764*	*0,2%*	*-122,8%*
Do exercício	*(8.509)*	*-2,0%*	*(13.384)*	*-2,9%*	*57,3%*
Lucro (Prejuízo) do período	**(55.267)**	**-13,1%**	**(151.053)**	**-33,2%**	**173,3%**
Lucro (Prejuízo) atribuível à:					
Participação dos não controladores	901	0,2%	(2.641)	-0,6%	-393,1%
Acionistas	**(56.168)**	**-13,3%**	**(148.412)**	**-32,6%**	**164,2%**

[1] Análise Vertical

[2]Análise Horizontal

Receita de Imóveis Vendidos. A receita de imóveis vendidos da Companhia aumentou 4,4%, passando de R$ 426 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 445 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação se deve principalmente [i] ao aumento do volume de vendas em relação ao ano anterior; [ii] à evolução no andamento das obras, que reflete no maior reconhecimento de receita pelo POC, e que foi impulsionado pela entrega de 3 empreendimentos em 2024; e [iii] ao reconhecimento contábil da venda de três terrenos no ano de 2024.

Receita de Serviços Prestados. A receita de serviços prestados da Companhia aumentou 132%, passando de R$ 11 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 26 milhões no exercício encerrado em 31 de

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

dezembro de 2024. A receita de serviços prestados é composta, majoritariamente, por receitas provenientes da [i] Vigo Construtora, responsável pela prestação de serviços de mão-de-obra das SPEs do grupo, e da [ii] TECNISA Engenharia, responsável pelo gerenciamento das obras com parceiros. O aumento na rubrica se justifica pela maior receita com serviços de mão-de-obra e serviços de gerenciamento de obras com parceiros, tendo em vista os lançamentos realizados 2024, que passaram a apresentar uma evolução mais intensa de construção no ano.

Impostos sobre Vendas. Os impostos sobre as vendas da Companhia aumentaram 12,4%, passando de R$ 14 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 15 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. O aumento dos impostos deve-se ao maior reconhecimento de receita de imóveis vendidos.

Receita operacional líquida. A receita operacional líquida da Companhia aumentou 8%, passando de R$ 423 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 455 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação da rubrica foi consequência das justificativas mencionadas nos itens acima.

Custos das Vendas e Serviços. O custo das vendas e serviços da Companhia aumentou 23%, passando de R$ 403 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 494 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação da rubrica foi consequência das justificativas mencionadas a seguir.

Custo dos Imóveis Vendidos. O custo dos imóveis vendidos da Companhia, o qual inclui os encargos financeiros alocados ao custo, aumentou 19%, passando de R$ 402 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 476 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação se deve, majoritariamente, [i] à desapropriação de um terreno no quarto trimestre de 2024; [ii] ao reconhecimento contábil da alienação de três terrenos no ano 2024; [iii] ao aumento no volume de vendas no período; [iv] à revisão do orçamento de determinadas obras que tiveram contratações acima do previsto; e [v] ao aumento da taxa SELIC ao longo do ano, que afetou os encargos financeiros alocados ao custo.

Custo dos Serviços Prestados. O custo dos serviços prestados da Companhia aumentou 1.828%, passando de R$ 1 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 18 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação se justifica [i] pelo maior custo com serviços de mão-de-obra e serviços de gerenciamento de obras com parceiros, tendo em vista os lançamentos realizados em 2024 e a evolução mais intensa de obras no ano; e [ii] pela eliminação do montante de R$ 30 milhões de custos intragrupos que passou a ser realizado no exercício de 2023, em atendimento ao CPC 36 (Demonstrações Consolidadas - item 20), o que afetou a comparabilidade com 2024.

Lucro (Prejuízo) Bruto. O lucro bruto da Companhia reduziu 284%, passando de um lucro de R$ 21 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para um prejuízo de R$ 38 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação da rubrica foi consequência das justificativas mencionadas nos itens acima.

Despesas com Vendas. As despesas comerciais da Companhia diminuíram 17%, passando de R$ 27 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 23 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2024. A redução pode ser explicada principalmente, [i] pelo lançamento apenas de projetos contabilizados pela equivalência patrimonial durante o período de 2024, que não afetam os valores dessa conta; [ii] pela baixa do Stand do empreendimento Kalea Jardins feito em 2023; [iii] pelo maior gasto com publicidade e propaganda no exercício anterior devido ao então lançamento do empreendimento Belaterra . Como percentual da receita líquida, as despesas comerciais passaram de 7,7% em 31 de dezembro de 2023 para 8,5% em 31 de dezembro de 2024.

Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração. As despesas gerais e administrativas e honorários da administração da Companhia diminuíram 7%, passando de R$ 59 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 55 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A redução na rubrica é explicada pela [i] renegociação de contratos com fornecedores; [ii] redução de despesas com folha de pagamentos e [iii] pela redução em valores de bonificações em 2024. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas e honorários da administração passaram de 13,9% em 31 de dezembro de 2023 para 12,1% em 31 de dezembro de 2024.

Equivalência Patrimonial. A equivalência patrimonial da Companhia aumentou em 154%, passando de um resultado de R$ 24 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 60 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. Criada a partir da Deliberação CVM 698/12, que aprova a aplicação do CPC 36 (R3), essa rubrica contempla o resultado consolidado de empreendimentos nos quais a Companhia exerce controle ou controle compartilhado, incluindo os projetos Unik e Jardim das Perdizes. A variação entre os exercícios justifica-se [i] pelo maior volume de vendas em empreendimentos contabilizados por Equivalência Patrimonial, bem como [ii] pelo avanço de obras no Jardim das Perdizes e três novos projetos lançados em 2024.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais. As outras receitas (despesas) operacionais da Companhia reduziram 804%, passando de um lucro de R$ 7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para um prejuízo de R$ 51 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação entre os exercícios é justificada, principalmente, [i] pela provisão de R$ 20 milhões em contingências para ações judiciais; [ii] pela amortização e remensuração sobre a venda de participação de 5% do Jardim das Perdizes, no valor de R$ 15 milhões; e [iii] por acordos judiciais feitos no período.

Resultado Financeiro. O resultado financeiro da Companhia diminuiu 244%, passando de despesa de R$ 9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para despesa de R$ 31 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A aumento da despesa é justificada, principalmente, pelo aumento da taxa de juros básica da economia, SELIC, que impactou o custo da dívida. Seguindo as regras contábeis vigentes, os juros de dívidas destinadas ao desenvolvimento imobiliário devem ser reconhecidos como custo dos imóveis, sendo alocados em imóveis a comercializar e apropriados para o resultado de acordo com as vendas realizadas.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O imposto de renda e contribuição social da Companhia aumentou 6%, passando de R$ 12 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 13 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. Esse aumento deve-se ao maior reconhecimento de receita e base tributável no exercício.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Lucro (Prejuízo) Líquido. O lucro líquido do exercício reduziu 174% passando de um prejuízo de R$ 56 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para um prejuízo de R$ 148 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A variação da rubrica é consequência das justificativas mencionadas nos itens acima.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

COMPARAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA NOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2024.

Fluxo de Caixa (R$ mil)	2023	2023 A.V.[1]	2024	2024 A.V.[1]	*2024/2023 A.H.[2]*
Caixa líquido (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(173.263)	407,3%	106.285	226,4%	-161,3%
Caixa líquido (aplicadas nas) geradas pelas atividades de investimento	64.939	-152,7%	(8.623)	-18,4%	-113,3%
Caixa líquido (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamento	65.784	-154,6%	(50.706)	-108,0%	-177,1%
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(42.540)**	**100,0%**	**46.956**	**100,0%**	**-210,4%**

[1] *Análise Vertical*

[2] *Análise Horizontal*

As disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades operacionais da Companhia aumentaram 161%, passando de -R$ 173 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para R$ 106 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A geração de caixa em atividades operacionais decorreu da entrega de três empreendimentos, venda dois terrenos e do aumento no volume de vendas no ano de 2024.

As disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de investimentos da Companhia reduziram 113%, passando de R$ 65 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para -R$ 9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. O consumo de caixa nas atividades de investimento é explicada, principalmente, pelas unidades do hotel de padrão internacional NH Curitiba The Five, localizado em Curitiba, que passaram a ser mantidas como propriedade para investimento.

As disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de financiamentos da Companhia reduziram 177%, passando de R$ 66 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 para -R$ 51 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024. A redução se deu, principalmente, devido a amortização de dívidas durante o ano de 2024.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Os diretores devem comentar[1]:

a) resultado das operações do emissor, em especial:

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Receita Operacional Bruta de Vendas e Serviços Prestados

A receita operacional bruta da Companhia é composta basicamente pela venda de imóveis e pela prestação de serviços, sendo predominante a receita oriunda da venda de imóveis dos projetos desenvolvidos pela Companhia.

- *Venda de Imóveis.* A receita de incorporação imobiliária inclui os valores provenientes das unidades vendidas dos empreendimentos da Companhia, apuradas de acordo com a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

- *Prestação de Serviços.* A receita proveniente de prestação de serviços consiste nos valores recebidos em decorrência da realização de obras por empreitada para terceiros e das taxas de administração cobradas e faturadas pela construtora da Companhia nas obras de projetos em que a Companhia possui sócios.

Cabe ressaltar que o reconhecimento contábil dos projetos, incluindo a receita de incorporação imobiliária, somente ocorre a partir da baixa da cláusula suspensiva na matrícula do empreendimento no registro de imóveis. As cláusulas suspensivas permitem que a Companhia desista do desenvolvimento de um projeto caso as condições de mercado não estejam favoráveis à continuidade desse projeto e desde que o percentual de vendas realizadas não tenha atingido um patamar mínimo. Por força dessa cláusula e das regras contábeis vigentes, o reconhecimento das receitas somente se inicia quando as cláusulas suspensivas são superadas e baixadas da matrícula do empreendimento no registro de imóveis, confirmando a continuidade do projeto.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Abaixo apresentamos a composição da receita operacional bruta consolidada da Companhia nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2024, bem como a sua variação:

	Em 31 de dezembro de				
DRE Consolidado (R$ mil)	**2023**	**2023 A.V.[1]**	**2024**	**2024 A.V.[1]**	***2024/2023 A.H.[2]***
Receita de imóveis vendidos	426.077	100,6%	445.001	97,8%	4,4%
Receita de serviços prestados	11.043	2,6%	25.625	5,6%	132,0%
Receita operacional bruta	**437.120**	**103,2%**	**470.626**	**103,4%**	**7,7%**

O aumento significativo na receita de imóveis vendidos neste exercício decorreu do [i] ao aumento do volume de vendas em relação ao ano anterior; [ii] à evolução no andamento das obras, que reflete no maior reconhecimento de receita pelo POC, e que foi impulsionado pela entrega de 3 empreendimentos em 2024; e [iii] ao reconhecimento contábil da venda de três terrenos no ano de 2024.

[1] Sempre que possível, os diretores devem comentar também neste campo sobre as principais tendências conhecidas, incertezas, compromissos ou eventos que possam ter um efeito relevante nas condições financeiras e patrimoniais do emissor, e em especial, em seu resultado, sua receita, sua lucratividade, e nas condições e disponibilidade de fontes de financiamento.

2.2 Resultados operacional e financeiro

Dados operacionais (R$ mil)	% TECNISA 2024	% TECNISA 2023	Variação 2024 vs. 2023
VGV lançado (R$ mil)	850.966	211.000	303,3%
Vendas contratadas (R$ mil)	609.492	524.757	16,1%
Obras em andamento	11	11	0,0%

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:

Conforme mencionado no item 2.2 "(a)", a variação da receita de imóveis vendidos neste exercício decorreu do aumento no volume de lançamentos nos últimos anos, levando a um incremento no volume de vendas e na execução de obras, além do reconhecimento contábil da venda de 3 terrenos não estratégicos para a Companhia.

Em relação à inflação, a maior parte das vendas da Companhia é realizada através da disponibilização de crédito aos seus clientes. A carteira de recebíveis gerada pela Companhia por essas vendas é corrigida por diferentes índices de inflação: Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") até o momento de entrega das chaves e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") acrescidos de juros de 8% a 12% ao ano após a entrega dos empreendimentos. Assim, as receitas da Companhia sofrem variações em razão desses índices de inflação. A taxa anual de inflação medida pelo IPCA registrou inflação de 4,83% em 2024. Por sua vez, o INCC apresentou inflação de 6,54% no mesmo período.

Não houve modificação relevante de preços ou impacto diretamente relacionado a taxas de câmbio, uma vez que a Companhia não tem receitas atreladas a moedas estrangeiras. Indiretamente, o câmbio tem impacto nos índices de inflação, nas taxas de juros e na confiança do consumidor.

c) impacto 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:

A inflação tem efeito sobre as receitas da Companhia (como explicado no item 2.2 "(b)"), o preço dos principais insumos de construção e parte de seu custo financeiro. No entanto, o fato de os recebíveis de unidades em construção serem indexados ao INCC, mesmo índice que corrige a variação de preço de insumos de construção, em geral minimiza os impactos adversos da inflação nos resultados operacionais da Companhia. Em 31 de dezembro de 2024, o passivo financeiro da Companhia era formado por R$ 298,5 milhões de dívidas indexadas ao CDI, R$ 274,6 milhões à inflação (IPCA) e R$ 105,5 milhões a outros indexadores, como Poupança e/ou TR.

Os níveis de taxas de juros afetam diretamente o custo da parte da dívida que é atrelada ao CDI. No último ano, a taxa de juros básica da economia (SELIC) apresentou alta, encerrando o ano de 2024 em 12,25% a.a. versus 11,75% a.a. em dezembro de 2023. Em grande medida, essas dívidas têm como destinação o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, de modo que os juros nesses casos são alocados ao custo dos imóveis, impactando as margens brutas dos projetos. Por outro lado, o caixa da Companhia, que encerrou o exercício de 2024 totalizando R$ 171,8 milhões, está substancialmente investido em aplicações com rentabilidade atrelada a este índice, oferecendo proteção a oscilações dessa natureza. Cabe destacar também que a elevação das taxas de juros reduz a capacidade de financiamento dos compradores, afetando a demanda por imóveis e o seu nível de preços.

A Companhia não sofreu impacto direto das taxas de câmbio, uma vez que não possui passivos, insumos ou produtos adquiridos/comercializados em moedas estrangeiras. Entretanto, o câmbio tem impacto indireto no preço de alguns

2.2 Resultados operacional e financeiro

insumos atrelados a *commodities*, como aço (estrutura), cobre (cabos elétricos) e petróleo (impermeabilizantes e custos de logística), contribuindo para o aumento de custos que já foi mencionado anteriormente.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Os diretores devem comentar:

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

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não houve nenhuma mudança nas práticas contábeis que tenha afetado materialmente as informações financeiras da Companhia previstas nos campos 2.1 e 2.2 do Formulário de Referência, uma vez que a administração decidiu não adotar antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas cuja adoção ainda não esteja vigente ou não seja obrigatória para o exercício social encerrado em 2024.

Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, mas não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IAS 1 / CPC 26 (R1)	Classificação de passivos não circulantes, em que a empresa precisa ter o direito de evitar a liquidação por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.	a partir de 1° de Janeiro de 2024
IAS 7 / CPC 26 e IFRS 7 / CPC 40	Incorporação de requisitos para divulgação de acordos de financiamento com fornecedores.	a partir de 1° de Janeiro de 2024
IFRS 16 / CPC 06 (R2)	Passivo não circulante com *covenants* e classificação de passivos como circulante ou não circulante.	a partir de 1° de Janeiro de 2024

Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024:

IAS 21 / CPC 02	A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações, novas normas e interpretações emitidas, e em sua avaliação não deverão ocorrer mudanças e/ou impactos significativos em suas Informações financeiras Intermediárias da controladora e consolidadas	a partir de 1° de Janeiro de 2025

b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Os Diretores informam que o relatório dos auditores independentes emitido para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 não contém ressalvas ou ênfases.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

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

a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, qualquer introdução ou alienação de segmento operacional relevante.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

(i) Em decorrência da Companhia ter atingido determinadas exigências contratuais firmadas em 19 de outubro de 2015 (com o controlador em conjunto da Windsor) foi reconhecido o ganho referente ao prêmio adicional no montante de R$27.143 mil, R$1.025 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, R$ 4.172 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e R$20.366 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2022; sendo R$24.718 mil líquido de AVP, gerando uma correção de R$1.016 mil em 31 de dezembro de 2024 (R$860 mil em 31 de dezembro de 2023).

(ii) Em 26 de março de 2024, houve a alienação pela Companhia de 15.124.098 quotas, correspondentes a 5,00% de participação na empresa Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., para os Srs. Joseph Meyer Nigri ("Joseph"), Renato Meyer Nigri ("Renato") e Zeev Chalom Horovitz ("Zeev"), pelo preço de venda de R$50.000.000,00, pago à vista em moeda corrente dentro do exercício, gerando um ganho líquido de R$15.501.000,00. Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração. Por esse motivo, a operação foi também analisada pelo Comitê de Auditoria da Companhia, que se manifestou favoravelmente à aprovação e ao seu enquadramento nos requisitos da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 52,5% do capital social.

(iii) Em 18 de dezembro 2024, foi realizada a alienação, pela Companhia, de 5.649.608 quotas, correspondente a 30% de participação na empresa Campbell Investimentos Imobiliários Ltda, pelo preço de venda de R$3.348.000,00. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 70,0% do capital social.

(iv) Em 28 de março de 2024 a Companhia adquiriu 3,3% de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R$1.088.000,00 mediante a emissão de nota promissória, gerando um ganho pela aquisição de participação no valor de R$112.000,00. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 73,3% do capital social.

c) eventos ou operações não usuais

A Companhia não participou nem desenvolveu operações não usuais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.5 Medições não contábeis

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

a) Informar o valor das medições não contábeis

O **Lucro Bruto Ajustado** corresponde ao lucro bruto da Companhia, descontado dos efeitos dos encargos financeiros apropriados na rubrica Custo dos Imóveis Vendidos (”CIV”). A **Margem Bruta Ajustada** é o resultado do Lucro Bruto Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

O **EBITDA** (*Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*), sigla em inglês para denominar LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos de renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Resolução CVM n° 156/2022 (“Resolução CVM 156”), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no prejuízo líquido do exercício ou do período, acrescido resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido, depreciação e amortização. Para maiores informações sobre o cálculo do EBITDA da Companhia, vide seção 2.5(c) deste Formulário de Referência. A **Margem EBITDA** é o resultado do EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O **EBITDA Ajustado** é uma medição não contábil elaborada pela Companhia que corresponde ao EBITDA ajustado pela reincorporação dos encargos financeiros apropriadas no Custo dos Imóveis Vendidos e das despesas com o Planos de Incentivo de Longo Prazo (remuneração variável com base valor de ações de emissão da Companhia outorgado a administradores e profissionais elegíveis – maiores detalhes sobre os Planos Incentivo de Longo Prazo podem ser obtidos na Seção 8 do Formulário de Referência). A **Margem EBITDA Ajustada** é o resultado do EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

A **Dívida Bruta** corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulantes e não circulante) consolidados nas demonstrações financeiras da Companhia, incluindo operações de securitização com cláusula de coobrigação. Com a dedução do caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) da dívida bruta, tem-se como resultado a **Dívida Líquida** (ou **Caixa Líquido**, quando o caixa for superior à Dívida Bruta). Por fim, ao descontar da dívida líquida os financiamentos à produção, obtém-se a **Dívida Corporativa Líquida** (ou **Caixa Corporativo Líquido**, quando o caixa for superior à Dívida Corporativa Bruta).

Abaixo seguem as medições não contábeis divulgadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

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

A Companhia demonstra abaixo as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras consolidadas para o exercício de 2024:

Lucro Bruto Ajustado (R$ mil)	Exercício social de 2024
Receita Líquida	455.222
Lucro (Prejuízo) Bruto	(38.288)
(+) Encargos Financeiros no CIV	59.387
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	**21.099**
Margem Bruta Ajustada (%)	*4,6%*

2.5 Medições não contábeis

EBITDA (R$ mil)	Exercício social de 2024
Receita Líquida	455.222
Lucro (Prejuízo) do Período	(151.053)
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	12.620
(+) Resultado Financeiro	31.004
(+) Depreciação e Amortização	9.079
EBITDA	**(98.350)**
Margem EBITDA (%)	*-21,6%*

EBITDA Ajustado (R$ mil)	Exercício social de 2024
Receita Liquída	455.222
EBITDA	(98.350)
(+) Encargos Financeiros no CIV	59.387
(+) Planos do Incentivo de Longo Prazo	1.623
EBITDA ajustado	**(37.340)**
Margem EBITDA Ajustada (%)	*-8,2%*

Consolidado (R$ mil)	Exercício social de 2024
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	21.099
Margem Bruta Ajustada (%)	*4,6%*
EBITDA	(98.350)
Margem EBITDA (%)	*-21,6%*
EBITDA Ajustado	(37.340)
Margem EBITDA Ajustada (%)	*-8,2%*
Dívida (Caixa) Líquida	506.632
Dívida (Caixa) Corporativa Líquida	401.181

Dívida (Caixa) Líquida (R$ mil)	Exercício social de 2024
(+) Empréstimos e Financiamentos [1]	105.451
(+) Debêntures [1]	573.027
Dívida Bruta	678.478
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(130.821)
(-) Títulos e Valores Mobiliários [1]	(41.025)
Dívida (Caixa) Líquida	**506.632**

2.5 Medições não contábeis

Dívida (Caixa) Corporativa Líquida (R$ mil)	Exercício social de 2024
Dívida (Caixa) Líquida	506.632
(-) Financiamento à Produção - SFH [1]	(105.451)
Dívida (Caixa) Corporativa Líquida	**401.181**

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

De acordo com as práticas contábeis vigentes, os encargos financeiros de dívidas relacionadas ao desenvolvimento de projetos são contabilizados como custo. Dessa forma, ao ajustar o lucro bruto do período pelos efeitos dos encargos financeiros (**lucro bruto ajustado**), reflete-se de forma mais adequada o desempenho operacional da atividade imobiliária, permitindo a comparação com outras companhias do mesmo segmento.

EBITDA é um indicador financeiro utilizado para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa. A Companhia acredita que o **EBITDA** é uma informação adicional às demonstrações financeiras da Companhia e não deve ser utilizado em substituição aos resultados auditados ou revisados.

A Companhia utiliza o **EBITDA** como uma medida gerencial de desempenho, por permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento, ainda que outras empresas possam calculá-lo de maneira distinta. Incorporando as despesas financeiras apropriadas no Custo dos Imóveis Vendidos no cálculo, temos o **EBITDA Ajustado**, que reflete de forma mais adequada o desempenho operacional, uma vez que não tem influência da estrutura de capital.

Cabe ressaltar que, dada a baixa representatividade do EBITDA como indicador de geração de caixa para empresas de incorporação imobiliária, que reconhecem a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), a Companhia julga mais apropriado, nessa situação, a utilização da variação da **Dívida (Caixa) líquida** como indicador de desempenho. Já a variante **Dívida (Caixa) corporativa líquida** busca avaliar o tamanho do passivo oneroso líquido da Companhia cuja amortização depende da geração de excedente de caixa, uma vez que os financiamentos à produção são costumeiramente pagos através do repasse de recebíveis às instituições financeiras.

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, dado que não ocorreu qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento do exercício social de 2024 que as altere substancialmente.

2.7 Destinação de resultados

2.7. Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais, indicando:

Item	Comentários
a) regras sobre retenção de lucros	Nos termos da Política de Destinação de Resultados ("Política") da Companhia, a administração deverá propor à assembleia geral a destinação a ser dada ao lucro líquido do exercício, observada a seguinte ordem de dedução: (i) 5%, no mínimo, para a constituição da reserva legal, até atingir 20% do capital social da Companhia; (ii) caso necessário, parcela correspondente à constituição de reservas para contingências; (iii) se for o caso, parcela correspondente à constituição de reserva de incentivos fiscais; (iv) a parcela necessária ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório, que não poderá ser inferior, em cada exercício, a 25% do lucro líquido anual ajustado, conforme o art. 202 da Lei das S.A.; e (v) o saldo remanescente dos lucros, se houver, terá sua destinação fixada ela assembleia geral, observado que qualquer retenção de lucros do exercício deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital, previamente aprovada pelo Conselho de Administração, e em conformidade com o art. 196 da Lei das S.A.. O pagamento do dividendo mínimo obrigatório não será realizado nos exercícios sociais em que a sua distribuição for incompatível com a situação financeira da Companhia. Nesse caso, os administradores deverão informar e justificar à assembleia geral a incompatibilidade da distribuição do dividendo obrigatório com a situação financeira da Companhia, observado que, caso o Conselho Fiscal esteja instalado, o órgão deverá dar seu parecer a respeito da proposta.
a.i) valores das retenções de lucro	Não aplicável, tendo em vista que a Companhia registrou prejuízo no exercício social encerrado em 2024.
a.ii) percentuais em relação aos lucros totais declarados	Não aplicável, tendo em vista que a Companhia registrou prejuízo no exercício social encerrado em 2024.
b) regras sobre distribuição de dividendos	Obedecidas as regras sobre retenção de lucros mencionadas no item (a) acima, os acionistas da Companhia têm o direito de receber como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25%, no mínimo, da parcela do lucro líquido do exercício remanescente após a realização das destinações para a reserva legal, e, conforme o caso, para a reserva para contingências, para a reserva de incentivos fiscais e eventuais reversões da reserva para contingência. Ademais, a Política estabelece que eventual saldo de lucro líquido do exercício, após as deduções para a reserva legal, reserva para contingências, reserva de incentivos fiscais, reserva de lucros a realizar e dividendo obrigatório, que não for destinado a reservas estatutárias ou retido para execução de orçamento de capital, será, obrigatoriamente, distribuído aos acionistas como dividendo. Nos termos do Estatuto Social da Companhia, por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da assembleia geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. Nos termos do art. 287, II, "a", da Lei das S.A. e do Estatuto Social da Companhia, os dividendos não recebidos ou reclamados pelos acionistas prescreverão no prazo de 3 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição, revertendo em favor da Companhia.

2.7 Destinação de resultados

c) periodicidade das distribuições de dividendos	Nos termos da Política, anualmente, pelo menos 25% do lucro líquido ajustado do exercício será distribuído aos acionistas a título de dividendo mínimo obrigatório. O Conselho de Administração tem poderes, observados os limites legais, para: (i) declarar dividendos intercalares ou juros sobre capital próprio, com base no lucro líquido do exercício em curso, apurado em demonstrações financeiras intermediárias, semestrais, trimestrais ou em períodos menores, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver; e (ii) declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio com base nas reservas de lucros existentes nas últimas demonstrações financeiras anuais ou intermediárias, semestrais, trimestrais ou em períodos menores, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.
d) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	A Companhia não está sujeita a restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia.
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	Em reunião de 12 de agosto de 2020, o Conselho de Administração aprovou a Política de Destinação de Resultados, que pode ser consultada no site de RI da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri), bem como da CVM (www.gov.br/cvm).

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a) os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como: i) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos; ii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; iii) contratos de construção não terminada; iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

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, os diretores devem comentar:

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

Não aplicável, tendo em vista que não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b) natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

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

Não aplicável, tendo em vista que não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

2.10 Planos de negócios

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

a) investimentos, incluindo:

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

A principal parte dos investimentos da Companhia é destinada à aquisição de terrenos. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía um banco de terrenos com Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial, participação TECNISA, de R$ 2,6 bilhões. Deste total, cerca de R$ 2,0 bilhões são relativos ao projeto Jardim das Perdizes. No exercício social de 2024 a Companhia não adquiriu novos terrenos.

Para o exercício de 2025, a Companhia planeja realizar a aquisição de terrenos alinhados à sua estratégia de atuação, preferencialmente na Região Metropolitana de São Paulo e outras praças com potencial de crescimento. Serão priorizadas aquisições de terreno com mínima exposição de caixa, isto é, com pagamento majoritariamente realizado por meio de outorga de unidades a serem construídas no próprio terreno (permuta física) ou através de um percentual definido sobre a receita de vendas do futuro projeto (permuta financeira).

Cabe ressaltar que terrenos também poderão ser adquiridos através de aquisição de participação societária em Sociedades de Propósito Específicos ou por meio de parcerias com outros incorporadores.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Para realizar o pagamento dos terrenos, a Companhia conta com [i] os recursos disponíveis em caixa; [ii] a geração de caixa de suas operações; [iii] monetização de ativos, incluindo terrenos não estratégicos, recebíveis performados e participação em projetos; [iv] as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo, incluindo dívidas corporativas e/ou capital próprio; [v] a possibilidade de celebração de parcerias/*joint ventures*; e [vi] estruturas de pagamento de terreno por meio de permutas físicas e/ou financeiras.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Em virtude da estratégia da Companhia de focar no mercado de São Paulo, principalmente em bairros consolidados, a administração da Companhia tem avaliado a alienação dos terrenos que não se adequem a essa estratégia. Em 31 de dezembro de 2024, os terrenos localizados em outros estados ou que possuíam características em desalinhamento estratégico, possuíam, em conjunto, um VGV potencial de R$ 66 milhões.

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

Não houve aquisições de plantas, equipamentos, ou outros ativos relevantes para o ativo imobilizado, que possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

c) novos produtos e serviços, indicando: i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

2.10 Planos de negócios

Não aplicável, dado que não há novos produtos e/ou serviços em desenvolvimento.

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

Os temas ambientais, sociais e de governança (sigla em inglês – "ESG") permeiam a atuação da Companhia e estão inseridos nas mais diversas atividades que compõe o seu plano de negócios.

A construção civil é um setor intensivo no uso de recursos naturais e na geração de resíduos, com impactos ambientais que podem ser significativos. Desta forma, o gerenciamento dos riscos ambientais e sociais, além do atendimento a todas as normas são essenciais para que a Companhia cumpra com seu plano de negócios ao mitigar problemas com aprovações, multas ambientais ou risco de paralisação de obras, por exemplo. Para cada terreno em que pretende empreender, a Companhia realiza estudos de impacto ambiental e realiza análises relacionadas a contaminação de solo.

Além disso, a Companhia gerencia o consumo de recursos hídricos, energéticos e geração resíduos. Essas frentes de atuação não apenas tendem a minimizar riscos e emissões, como também são oportunidades para reduzir custos associados ao uso dos recursos mencionados.

Em relação ao quesito social, a Companhia enfatiza a preocupação com saúde e segurança dos colaboradores, sejam eles próprios ou terceirizados. Isso se reflete em padrões e procedimentos que devem ser seguidos, inclusive com vinculação em metas de departamento, com impacto na remuneração variável. Iniciativas que melhorem saúde e segurança dos trabalhadores tendem a melhorar a atração e retenção de talentos, os índices de absenteísmo, a produtividade, além de potencialmente reduzir despesas, como por exemplo plano de saúde. Dentro do planejamento da Companhia, está previsto novo ciclo de treinamentos e capacitação, para reforçar nosso compromisso com o tema, além de promover a melhoria contínua da eficiência e da qualidade operacional. Cabe ressaltar que, em abril de 2024, pelo segundo ano consecutivo, a Companhia recebeu a certificação Great Place to Work®, o que demonstra o cuidado com as pessoas e o ambiente de trabalho saudável que tornam a Companhia uma ótima empresa para se trabalhar.

Em 2023, a Companhia criou um Comitê ESG, que tem como escopo apoiar no acompanhamento e propor iniciativas sobre o tema para a Diretoria, organizando e elevando o nível de Governança Corporativa com o viés/olhar ESG. Dentre as oportunidades a serem analisadas pelo Comitê estão: implementação de uma política ESG, elaboração de relatórios de sustentabilidade, análise do conjunto normativo que rege a matéria, bem como identificação de outras questões que possam aprimorar o ambiente ESG da Companhia.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

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

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 2.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3.1. As projeções devem identificar

a) Objeto da projeção

Conforme Fato Relevante divulgado em 27 de março de 2024, a TECNISA informou suas projeções de Valor Geral de Vendas ("VGV") de lançamentos e margem bruta relativas ao empreendimento do Jardim das Perdizes.

Adicionalmente, conforme Fato Relevante divulgado em 19 de março de 2026, a TECNISA informou que a Administração da Companhia deliberou pela retirada das projeções de lançamentos e de margem bruta para o empreendimento Jardim das Perdizes (*guidance*).

A decisão de descontinuação do *guidance* foi motivada (i) por mudanças significativas no contexto macroeconômico; bem como (ii) pela reestruturação da estratégia operacional para os projetos envolvidos na projeção, considerando as negociações em andamento e comunicados ao mercado por meio do Fato Relevante de 23 de fevereiro de 2026.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

A projeção era válida para o acumulado dos exercícios sociais de 2024, 2025 e 2026.

c) Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Essa projeção reflete a percepção da administração da Companhia sobre o tamanho operacional de seus negócios nos empreendimentos do Jardim das Perdizes, sendo que as premissas consideradas para sua determinação estão sujeitas a fatores que escapam ao controle da administração, tais como alterações políticas, macroeconômicas e regulatórias, que podem afetar as condições do mercado. Em caso de alteração relevante nestes fatores, a presente projeção pode vir a ser revisada (positiva ou negativamente).

d) Valores dos indicadores atingidos nos últimos 3 exercícios sociais e as que são objeto de previsão:

Lançamentos	VGV Total (R$ milhões)	VGV Tecnisa (R$ milhões)
Exercício de 2023	N/A	N/A
Exercício de 2024	R$ 1.621 milhões	R$ 851 milhões
Exercício de 2025	N/A	N/A

Para os anos de 2024, 2025 e 2026, a Companhia projetava Lançamentos de R$ 5,3 bilhões em VGV no Jardim das Perdizes, sendo R$ 2,8 bilhões a participação TECNISA.

	VGV de lançamentos (bilhões)			
	2024	2025	2026	Total
100% participação	1,7	1,5	2,1	**5,3**
parte Tecnisa	0,9	0,8	1,1	**2,8**

A Administração estimava que a Margem Bruta média dos projetos do Jardim das Perdizes, calculada como a razão entre o resultado bruto e a receita líquida, oscilaria entre 46% (quarenta e seis por cento) e 50% (cinquenta por cento) no mesmo período.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

e) Comportamento das projeções:

No ano de 2024, os lançamentos somaram VGV de R$ 1.621 milhões, sendo R$ 851 milhões parte TECNISA. Desta forma, estes lançamentos contribuíram para que a Companhia atingisse 95% da projeção para o ano de 2024 e 30% da totalidade do *guidance*. No ano de 2025, a Companhia não realizou lançamentos, pois tinha negociações em andamento para venda dos terrenos para a Cyrela. A margem bruta ajustada acumulada nos anos de 2024 e 2025 no Jardim das Perdizes alcançaram 43,5% e 47,0%, respectivamente.

Vale mencionar que, conforme Fato Relevante divulgado em 19 de março de 2026, a TECNISA informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Administração da Companhia deliberou pela retirada das projeções de lançamentos e de margem bruta para o empreendimento Jardim das Perdizes (*guidance*).

A decisão de descontinuação do *guidance* foi motivada (i) por mudanças significativas no contexto macroeconômico; bem como (ii) pela reestruturação da estratégia operacional para os projetos envolvidos na projeção, considerando as negociações em andamento e comunicados ao mercado por meio do Fato Relevante de 23 de fevereiro de 2026.

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 neste Formulário e quais delas estão sendo repetidas neste Formulário

Não aplicável, dado que a Companhia não substituiu nenhuma projeção nos exercícios de 2023 e 2024.

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

Conforme Fato Relevante divulgado em 27 de março de 2024, a Tecnisa projetou Lançamentos ("guidance"), para os anos de 2024, 2025 e 2026 com VGV potencial de R$ 5,3 bilhões no Jardim das Perdizes, com Margem Bruta média entre 46% (quarenta e seis por cento) e 50% (cinquenta por cento).

No ano de 2024, os lançamentos somaram VGV de R$ 1.621 milhões, sendo R$ 851 milhões parte TECNISA. Desta forma, estes lançamentos contribuíram para que a Companhia atingisse 95% da projeção para o ano de 2024 e 30% da totalidade do *guidance*. No ano de 2025, a Companhia não realizou lançamentos, pois tinha negociações em andamento para venda dos terrenos para a Cyrela. A margem bruta ajustada acumulada nos anos de 2024 e 2025 no Jardim das Perdizes alcançaram 43,5% e 47,0%, respectivamente.

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

A projeção de Lançamentos era de R$ 5,3 bilhões em Valor Geral de Vendas ("VGV") no Jardim das Perdizes para os anos de 2024, 2025 e 2026, com margem bruta média entre 46% e 50%.

Conforme Fato Relevante divulgado em 19 de março de 2026, a TECNISA informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Administração da Companhia deliberou pela retirada das projeções de lançamentos e de margem bruta para o empreendimento Jardim das Perdizes (guidance).

A decisão de descontinuação do guidance foi motivada (i) por mudanças significativas no contexto macroeconômico; bem como (ii) pela reestruturação da estratégia operacional para os projetos envolvidos na projeção, considerando as negociações em andamento e comunicados ao mercado por meio do Fato Relevante de 23 de fevereiro de 2026.

4.1 Descrição dos fatores de risco

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

O investimento em valores mobiliários envolve a exposição a riscos, de forma que antes de tomar uma decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, bem como nas Demonstrações Financeiras e respectivas Notas Explicativas.

Os riscos descritos nesta seção são aqueles que acreditamos que podem afetar a Companhia de forma material e adversam. Cabe ressaltar que outros riscos ainda não conhecidos ou considerados irrelevantes também poderão refletir negativamente nos resultados e cotações das ações da Companhia.

Para os fins deste item, exceto se expressamente indicado de maneira diversa, a menção ao fato de que um risco poderá causar "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco poderá causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

a) emissor:

Eventuais falhas na execução e atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar sua reputação e sujeitar-lhe a imposição de indenizações, diminuindo sua rentabilidade.

Podem ocorrer atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, defeitos nos materiais e/ou produtos utilizados, bem como falhas de execução pela mão-de-obra. Quando constatados após a conclusão do empreendimento, esses fatores podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, além de afetar a reputação da Companhia, sujeitando-lhe ao pagamento de indenizações e diminuição da rentabilidade.

A execução dos projetos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas como paralisações em obras; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) indisponibilidade de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilite ou dificulte o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros.

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

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia, afetando a capacidade de venda de novos produtos.

O aumento nos custos de construção pode impactar as margens de lucro da Companhia.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia realiza estudos de viabilidade econômico-financeira para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos projetos que tomam por base estimativas de custos de construção que podem oscilar significativamente. Essa oscilação depende de circunstâncias que estão fora do controle da Administração. Como exemplo, os preços dos materiais sofrem influência das cotações das commodities nos mercados internacionais, com destaque para metais (aço e alumínio) e cimento. Os níveis de taxa de câmbio e possíveis problemas nas cadeias de suprimentos globais também são fatores de risco que podem impactar o preço dos insumos de forma relevante. Por sua vez, os custos de serviços e mão-de-obra especializada tendem a apresentar maior pressão inflacionária quando o setor da construção está aquecido. Além disso, os níveis gerais de inflação também impactam os custos de mão-de-obra por conta de reajustes salariais.

Como forma de mitigar esses riscos, durante a fase de construção do empreendimento, a Companhia busca manter uma carteira de recebíveis de unidades vendidas reajustada pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"), índice que captura a inflação sobre os custos de construção no âmbito nacional. Adicionalmente, os preços das unidades em estoque, em geral, são reajustados mensalmente de modo a refletir o aumento dos custos de construção e manter as margens do empreendimento tal como previsto nos estudos de viabilidade.

Caso não seja possível atualizar os preços de venda das unidades em estoque de modo a absorver o incremento de custos, ou em caso de descasamento entre o volume da carteira de recebíveis indexados ao INCC e os custos a incorrer nas obras, as margens de lucratividade da Companhia podem ser negativamente afetadas.

Ressalta-se também que a Companhia reconhece a receita de vendas de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção, ou seja, segundo o método contábil da evolução financeira da obra ("POC"), de modo que eventuais revisões orçamentárias que alterem o custo total de construção poderão alterar o percentual de evolução financeira da obra e ocasionar reversão de lucro anteriormente reconhecido.

O endividamento da Companhia pode diminuir sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações ou aumentar o custo desse financiamento, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

O aumento do endividamento da Companhia, com consequente incremento nas despesas financeiras, podem afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados da Companhia. A capacidade de pagar e refinanciar a dívida, bem como de financiar investimentos e o seu desenvolvimento dependerão da capacidade da Companhia de gerar receita no futuro. A Companhia não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições suficientes para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Companhia poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou estratégia, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

Agências de classificação de risco (*rating*), como S&P, realizam o acompanhamento da estratégia da Companhia, suas condições financeiras e projeções de resultados, publicando relatórios com opinião sobre a capacidade da Companhia cumprir com suas obrigações financeiras. Esses relatórios podem atribuir redução de *rating*, fato que está fora do controle da Administração, com consequências para o custo financeiro da Companhia e na sua capacidade de obter novos financiamentos e empréstimos, o que tem potencial de gerar efeito adverso sobre a Companhia e a cotação das ações de sua emissão na B3.

A Companhia possui cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("covenants") em seus contratos de dívidas, cujo descumprimento pode causar o vencimento antecipado.

A Companhia está sujeita a determinadas cláusulas restritivas (*covenants*) existentes nos seus contratos de dívidas, com

4.1 Descrição dos fatores de risco

base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações). Os aspectos financeiros estão relacionados com níveis de alavancagem da Companhia, relação de ativos sobres passivos, entre outros que podem ser exigidos pelos credores. Usualmente as verificações ocorrem trimestralmente. Os aspectos não financeiros envolvem, por exemplo, a obrigatoriedade de constituição de garantias, mudança de controle acionário, *cross-default*, entre outros.

A Companhia pode não ser capaz de atender referidos *covenants* em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default e cross-acceleration)* de outras obrigações da Companhia, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Companhia em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira.

A Companhia está sujeita a risco de concentração em seu banco de terrenos.

A concentração de terrenos no estoque da Companhia poderá aumentar o risco de perda de rentabilidade. Os impactos podem ser decorrentes de dificuldade para realizar os lançamentos nos prazos estabelecidos em seu plano de negócios. Além disso, a concentração de produtos em uma região, a depender da disponibilidade de estoques e da demanda, pode resultar no alongamento da curva de vendas e em pressão sobre os preços para venda. Questões relacionadas a logística, como interrupções de acessos ou bloqueios viários, podem ocasionar atrasos na construção.

Em 2007, a Companhia adquiriu um terreno com área total de 251,3 mil metros quadrados onde desenvolveu o bairro Jardim das Perdizes. Após lançamento de parte dos projetos e doação de áreas, o terreno atualmente em estoque nesse empreendimento apresenta uma área de aproximadamente 43 mil m², representando 80% em Volume Geral de Venda ("VGV") da carteira de terrenos em 31 de dezembro de 2024. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação do restante desse projeto, tais como concorrência de projetos na região, dificuldade para obtenção das autorizações governamentais, e condições econômicas adversas.

Caso a Companhia não encontre condições favoráveis para aquisição de novas áreas em outras regiões, o banco de terrenos ficará cada vez mais concentrado, o que pode afetar adversamente a Companhia.

O estudo de viabilidade para a aquisição de terrenos para futuras incorporações é feita com base em premissas técnicas e de mercado que podem não se realizar.

A indústria de incorporação imobiliária tem como característica o ciclo longo de desenvolvimento, que pode durar, entre a compra do terreno e a entrega do empreendimento, de 3 anos até mais de 10 anos. Estudos de viabilidade são realizados quando da decisão de aquisição dos terrenos, assumindo premissas de mercado e técnicas, as quais podem não se realizar. Mudanças (i) nas condições econômicas gerais e locais; (ii) nos hábitos e nas preferências dos consumidores; (iii) na oferta de produtos com tipologias similares na região do empreendimento; (iv) na disponibilidade e no preço do potencial adicional construtivo (outorga ou CEPAC); (v) na legislação imobiliária e urbanística; ou (vi) o surgimento de empecilho técnico para a realização do projeto, entre outros fatores, podem interferir no preço de venda, velocidade de comercialização, tipologia do produto, custo total (incluindo gastos com incorporação, construção e vendas), prazo de aprovação e de construção previstos inicialmente pela Companhia. Nesse cenário, o resultado dos empreendimentos pode se alterar materialmente em relação ao previsto.

Caso a Companhia não consiga consolidar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, a Companhia poderá ser afetada adversamente.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia planeja consolidar seu negócio por meio de expansão seletiva, aproveitando o potencial de crescimento do mercado imobiliário residencial no Brasil. Entretanto, a Companhia pode não conseguir identificar terrenos adequados para incorporação de empreendimentos a preços viáveis devido à concorrência crescente para aquisição de terrenos e às condições gerais da economia brasileira e do mercado imobiliário. Esse cenário pode levar à necessidade de recursos adicionais, trazendo riscos financeiros associados: (i) a maior endividamento, com aumento do custo da dívida, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para pagamento da dívida, e/ou (ii) à emissão de ações adicionais, com possível diluição de participação dos acionistas da Companhia.

O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital de giro. A Companhia pode ter necessidade de levantar capital adicional, seja por emissão de ações ou venda de títulos de dívida e empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades. A Companhia não poderá assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que esse capital poderá ser obtido em condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuro de suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia. Ainda, as necessidades de capital da Companhia poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a receita da Companhia não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso a Companhia tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Companhia poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou poderá ser obrigada a adiar alguns de seus planos de incorporação e expansão ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia.

A Companhia é e pode vir a ser, ré ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou penal, decorrente de crimes ambientais ou tributários, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Companhia não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetá-la adversamente, inclusive em aspectos reputacionais.

Da mesma forma, acionistas (controladores) e/ou administradores da Companhia podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos, cuja instauração e resultados podem afetá-los negativamente, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando a reputação da Companhia direta ou indiretamente.

Em 1º de novembro de 2018 foi ajuizada ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa que teriam sido praticados pela “Máfia do ISS” no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças de São Paulo nos anos de 2010 e 2011, contra a Companhia e algumas sociedades do grupo. Caso a Companhia e as sociedades do grupo venham a ser condenadas no referido processo, estas poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores acrescidos ao seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenadas a pagar multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenadas a pagar multa civil de até 2 vezes o valor do dano; (v) ser condenadas a pagar até 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente e (vi) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 anos. Dessa forma, em caso de perda a Companhia poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes relevantes a serem desembolsados, impacto reputacional por se tratar de ação de improbidade e impacto no desenvolvimento de

4.1 Descrição dos fatores de risco

suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 anos.

Para mais informações sobre os processos individualmente relevantes da Companhia, vide seção 4.4 deste Formulário de Referência.

Os imóveis de propriedade da Companhia, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Companhia, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Companhia, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel e o prazo de recebimento destes valores pode ser longo, onerando os resultados da Companhia.

A Companhia e suas controladas são partes em processos nos quais uma decisão desfavorável poderia resultar na desapropriação do imóvel objeto da referida ação, o que pode impactar de forma adversa as operações e os resultados financeiros da Companhia.

Para mais informações sobre os processos individualmente relevantes da Companhia, vide seção 4.4 deste Formulário de Referência.

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

Sinistros que não estejam cobertos pelas apólices de seguro da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros pela Companhia podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de riscos de engenharia, responsabilidade civil e responsabilidade civil cruzada (responsabilidade civil atribuída aos prestadores de serviço da Companhia). A Companhia não pode garantir que a cobertura das apólices estará sempre disponível, ou se será suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes dos sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia.

A Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas. Essas multas e penalidades não são cobertas pelas apólices de seguro da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las ou renová-las em termos suficientes e favoráveis.

O código de conduta e os controles internos da Companhia, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para prevenir ou detectar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores.

Os mecanismos de prevenção, detecção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Companhia podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da sua administração, funcionários ou representantes 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 n° 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei n° 8.429/1992, a Lei n° 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013, 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Deste modo, a Companhia poderá estar sujeita a violações de seu Código de Conduta e Ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados, fornecedores e demais colaboradores.

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, funcionários ou terceiros atuando 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; (iv) risco de imagem; (v) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; e, ainda, (vi) potencial vencimento antecipado de algumas dívidas em contratos financeiros celebrados pela Companhia. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Companhia, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

A Companhia está exposta a falhas, deficiências ou inadequação de processos, metodologias e mecanismos de controles internos, indisponibilidade de sistemas, erros humanos ou má conduta.

A Companhia realiza periodicamente a análise e monitoramento dos riscos corporativos, com apoio do Comitê de Auditoria, bem como empresas de auditoria interna e externa, atuando com foco em controles Entity Level. No entanto, a Companhia não pode garantir que os processos, sistemas, metodologias e mecanismos de controles internos sejam suficientes para detectar e prevenir falhas operacionais, inclusive aquelas resultantes de erros humanos ou fraudes. Falhas operacionais não apenas podem aumentar os custos e causar prejuízos, como também podem gerar conflitos com clientes, processos judiciais, multas regulatórias e outros custos de indenização. Desvios de condutas éticas e não cumprimento de normas podem trazer prejuízos adicionais à imagem da Companhia e resultar em litígios e penalidades. Todos esses fatores podem ter efeito adverso relevante sobre os negócios da Companhia, bem como sobre a reputação e os resultados das operações.

A Companhia pode ser alvo de tentativas de ameaças cibernéticas.

A Companhia pode estar sujeita a potenciais ataques cibernéticos, assim compreendidas tentativas de comprometer a confidencialidade, integridade, disponibilidade de dados ou sistemas computacionais, e a fraudes e roubos em potencial por criminosos virtuais, buscando obter acesso não autorizado ou explorar pontos fracos que possam existir nos sistemas da Companhia. O monitoramento e desenvolvimento das redes e infraestrutura de tecnologia da informação para prevenir, detectar, tratar e mitigar riscos de acesso não autorizado, uso indevido, vírus de computador e outros eventos que podem ter um impacto de segurança, podem não ser eficazes para proteger a Companhia de ataques cibernéticos e outras violações relacionadas nos seus sistemas de tecnologia da informação. Qualquer interrupção ou perda de sistemas de tecnologia da informação, dos quais dependem as operações da Companhia, podem ter um efeito adverso sobre os negócios, os resultados operacionais e a situação financeira da Companhia. A Companhia armazena dados sensíveis ou confidenciais em seus sistemas de tecnologia da informação, incluindo informações relacionadas aos seus negócios. Se os servidores da Companhia ou de terceiros nos quais os dados da Companhia eventualmente possam ser armazenados forem objeto de invasão física ou eletrônica, vírus de computador ou outros ataques cibernéticos, as informações confidenciais da Companhia poderão ser roubadas ou destruídas. Qualquer violação de segurança envolvendo apropriação indevida, perda, divulgação não autorizada ou uso de informações confidenciais dos fornecedores, clientes e colaboradores da Companhia, seja por si ou por terceiros, pode sujeitar a Companhia a penalidades civis e criminais e/ou ter um impacto negativo na sua reputação.

Embora a Companhia tenha feito as adaptações necessárias para atender a Lei de Proteção da Dados (LGPD), ela está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da referida Lei, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Lei nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais") estabeleceu novo marco legal a ser observado pelas empresas no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à para tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades.

O descumprimento da norma pode sujeitar a Companhia, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% (dois por cento) de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração e multa diária, observado limite global mencionado.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas para a Companhia, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia.

A liquidez das ações de emissão da Companhia na B3 pode não ser suficiente para compra ou venda em condições favoráveis para o acionista.

A depender do momento e do tamanho da posição do acionista no total de ações de emissão da Companhia, caso este queira aumentar ou reduzir esta posição, pode ser necessário oferecer descontos significativos na venda, pagar um preço substancial na compra ou realizar a transação em vários dias subsequentes para atingir o volume de ações esperado pelo acionista.

Os detentores das ações de emissão da Companhia podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio, bem como podem passar a ter incidência de tributação sobre dividendos ou aumento de tributação sobre juros sobre capital próprio no futuro.

De acordo com o seu estatuto social, a Companhia deve pagar aos seus acionistas, no mínimo, 25% do seu lucro líquido anual, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo, constituir reservas, ou ser retido, e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. A existência de prejuízos acumulados e/ou reserva de capital negativa também restringem o pagamento de dividendos. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que as companhias abertas não realizem a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso a Administração informe aos acionistas que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Nesses casos, os administradores da Companhia deverão encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários, dentro de 5 dias da realização da assembleia, exposição justificada da não distribuição dos dividendos obrigatórios. De tal forma, os detentores das ações de emissão 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 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.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia poderá necessitar de capital adicional e optar por obter esses recursos por meio da emissão de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações, o que poderá ocasionar a diluição das participações societárias dos acionistas no capital social da Companhia.

A Companhia pode eventualmente precisar captar recursos adicionais por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no valor patrimonial destas e, consequentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso estes não exerçam, por qualquer motivo, os seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

b) seus acionistas, em especial os acionistas controladores:

Os interesses dos acionistas controladores da Companhia podem entrar em conflito com os interesses dos demais investidores.

Os acionistas controladores da Companhia têm poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e distribuição de quaisquer dividendos e proventos futuros, observadas as exigências e as restrições legais e regulamentares para o exercício do direito de voto e aprovação de tais matérias, bem como o pagamento do dividendo obrigatório nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações. Não se pode assegurar que os interesses dos acionistas controladores da Companhia estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas da Companhia.

A Companhia possui um grupo de controle que detém menos de 50% do capital social da Companhia; caso essa participação venha a ser diluída substancialmente, a Companhia poderá ficar suscetível a alianças entre os demais acionistas, conflitos entre acionistas, bem como outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

Atualmente, a Companhia possui um grupo de controle que detêm, em conjunto, menos de 50% do capital social da Companhia. Caso a participação deste grupo de controle venha a ser diluída, ou haja alteração das circunstâncias em que o poder de controle da Companhia é exercido, a Companhia poderá não ter mais um acionista controlador ou grupo de controle, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista identificado como controlador. Além disso, pode ser que se formem alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Companhia, a Companhia pode encontrar-se sujeita a mudanças repentinas e inesperadas das políticas corporativas e estratégias, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Companhia pode ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e conflitos daí decorrentes.

A ausência de um grupo de controle poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá ser mais difícil atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Por fim, a Companhia é parte em determinados contratos financeiros cujos termos preveem o vencimento antecipado das dívidas em caso de alteração do seu controle. A eventual diluição do atual grupo de controle da Companhia ou

4.1 Descrição dos fatores de risco

alteração das circunstâncias em que o poder de controle da Companhia é exercido e que configurem a perda do controle da Companhia poderá resultar no vencimento antecipado de tais dívidas, nos termos dos referidos contratos financeiros.

c) suas controladas e coligadas:

Caso as parcerias da Companhia não sejam bem-sucedidas, ou caso a Companhia não consiga manter um bom relacionamento com seus sócios, a Companhia poderá ser adversamente afetada.

Além das parcerias já existentes, a Companhia poderá desenvolver novas parcerias com incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar sua carteira de empreendimentos. A manutenção do bom relacionamento com os atuais e futuros sócios da Companhia é condição essencial para o sucesso de suas parcerias. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Companhia, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas, poderão afetar adversamente a Companhia.

A associação da Companhia com outras entidades em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") pode trazer riscos financeiros e comerciais adicionais, que podem afetar os negócios e o valor das ações da Companhia.

Os riscos inerentes à participação da Companhia em SPEs incluem potencial falência dos sócios das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os da Companhia. Caso um sócio de uma SPE não cumpra com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos e a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) sócio(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na participação societária da Companhia na SPE, aumentando assim a exposição da Companhia aos riscos inerentes ao negócio. Ainda, segundo a legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsáveis por certas obrigações, incluindo obrigações fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente e ao consumidor. Eventual condenação da Companhia em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente os negócios e valor das ações da Companhia.

Risco associados à concessão de financiamentos e garantias prestadas a parceiros.

A Companhia poderá financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente a necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, podendo receber como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Isso expõe a Companhia a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e de a Companhia ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento. Além disso, nos casos em que o mútuo conte com garantia, a Companhia está exposta ao risco de desvalorização da garantia recebida dos parceiros, uma vez que ela, na maior parte das ocasiões, está correlacionada ao preço dos imóveis.

Para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Companhia referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Companhia.

A Companhia é uma holding e depende das distribuições de lucro de suas Controladas e Coligadas para obter fluxo de caixa.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A Companhia controla ou participa do capital de outras sociedades do setor imobiliário. Sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas e coligadas. Uma parte relevante das controladas e coligadas são SPEs que foram constituídas pela Companhia juntamente com outras incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros, sendo que essas sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações forem integralmente pagas e se seus sócios assim decidirem. Adicionalmente, os sócios das SPEs podem decidir pela não distribuição de lucros e destinação desses a outros fins societários. Assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia.

Adicionalmente, qualquer imposto ou taxa que possa incidir sobre dividendos pode diminuir o valor do fluxo de caixa advindo de suas controladas e coligadas

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Poder Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas de seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, 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 empresas do grupo econômico da Companhia.

d) seus administradores

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

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em grande medida dos serviços da alta administração. Ainda que adote medidas mitigatórias para evitar a perda de membros da alta administração, como, por exemplo, contratos de retenção e Planos de Incentivo de Longo Prazo, a Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração e acompanhar o ritmo de seu crescimento. A perda dos serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la poderá causar efeito adverso relevante na Companhia.

Os interesses dos diretores e de profissionais em cargo de liderança da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações de emissão da Companhia, uma vez que parte de sua remuneração está referenciada no valor ou na valorização de ações de emissão da Companhia.

A Companhia tem Planos de Incentivo de Longo Prazo ("Planos"), conforme descrito no item 8.4 deste Formulário de Referência, por meio dos quais busca estimular o comprometimento e a melhoria da sua gestão no longo prazo, com a permanência de executivos e profissionais chave. Por sua natureza, os Planos oferecem ganhos aos beneficiários mediante incentivos referenciados no valor ou na valorização de ações de emissão da Companhia. Esse fato pode levar tais pessoas a terem seus interesses excessivamente vinculados à cotação das ações, em detrimento de uma gestão sustentável, o que pode causar efeito relevante adverso na Companhia.

e) seus fornecedores

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços por empresas terceiras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil e multas.

A Companhia terceiriza parte dos serviços, incluindo algumas atividades de construção em seus empreendimentos.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Deste modo, o prazo, a qualidade da prestação de serviço e, em última análise, dos empreendimentos podem depender de fatores que estão fora do seu controle. A terceirização de serviços de construção pode influenciar na identificação de falhas e atrasos e, consequentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas empresas terceiras podem ter um efeito negativo em sua imagem e no relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente os negócios, a imagem e as operações da Companhia.

Adicionalmente, em relação à atividade de construção, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Companhia está obrigada a prestar garantia por 5 anos sobre defeitos estruturais e substanciais em seus empreendimentos. Não obstante, os condomínios podem pleitear garantias e manutenções em períodos superiores a este prazo. Nessas hipóteses, a Companhia pode incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá acarretar um efeito adverso para a Companhia.

Por fim, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Companhia poderão ser prejudicadas e/ou a Companhia pode ser obrigada a arcar com despesas extraordinárias, com efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

Os insumos utilizados na construção podem apresentar defeitos, podendo dar causa a substituições ou, em casos extremos, afetar até a integridade dos empreendimentos desenvolvidos pela Companhia, o que pode impactar negativamente a rentabilidade e a reputação da Companhia.

As matérias-primas utilizadas pela Companhia na construção dos empreendimentos imobiliários possuem características técnicas que estão sujeitas a defeitos. Ainda que os produtos tenham fiscalização do poder público quanto à qualidade e segurança para utilização, bem como a Companhia realize testes para avaliar a adequação para uso nos empreendimentos, podem ocorrer desvios de qualidade ou anormalidades no desempenho dos produtos, fatores que estão fora do controle da Companhia. Nessas situações, a Companhia pode ser acionada para substituição do material defeituoso e pagamento de indenização aos clientes, com consequências em relação ao prazo de entrega dos empreendimentos e no custo total. Nesse caso, a Companhia pode acionar o respectivo fornecedor do insumo para obter o direito de regresso, cujo processo pode ser bem-sucedido ou não. Não obstante, os impactos adversos para a Companhia podem ser significativos, tanto no âmbito financeiro como reputacional.

f) seus clientes:

A Companhia pode ser afetada pela indisponibilidade de crédito para seus clientes e por inadimplementos de seus clientes em financiamentos concedidos. Para maiores informações vide item (g) abaixo – "*O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos*".

A Companhia está sujeita a distratos dos contratos de venda para os clientes, o que pode impactar negativamente sua receita.

Em determinadas situações, pode ocorrer o cancelamento da compra (distrato) realizada por um cliente, ou seja, a unidade anteriormente comprada é devolvida para a Companhia. Por consequência, pode ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro e devolução de parte dos valores recebidos, o que poderá impactar a receita e a geração de caixa da Companhia, afetando a rentabilidade e o nível de lucro dos seus empreendimentos.

Com o retorno da unidade para o estoque, a Companhia pode ter que incorrer em despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia.

g) setores da economia nos quais o emissor atue:

4.1 Descrição dos fatores de risco

A falta de recursos disponíveis para financiamento imobiliário no mercado ou o aumento do custo podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para aquisição de imóveis, o que pode vir a afetar negativamente a Companhia.

A falta de recursos disponíveis para financiamento imobiliário no mercado ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição para compra de imóveis. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos, afetando adversamente a Companhia.

Nos últimos anos, o aumento da consciência da população em geral sobre alternativas à poupança como investimento, a sofisticação das ferramentas disponíveis para aplicação financeira e o aumento das taxas de juros da economia têm levado a uma redução do percentual de recursos aplicados em poupança (SBPE). Como consequência, os bancos estão precisando direcionar outras fontes de recursos para o financiamento imobiliário, como LCI, LIG, cuja remuneração está geralmente atrelada ao CDI. Isso tem levado a um aumento do custo de financiamento para as obras e para os clientes.

Além disso, mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacional, relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão alterar as condições e reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Companhia poderá aumentar a concessão de financiamento aos seus clientes, resultando em aumento da quantidade de recursos necessários à manutenção das operações e maior exposição ao risco de crédito de clientes caso não seja possível transferir os recebíveis por meio de securitização no mercado financeiro, com impactos na necessidade de capitalizações adicionais por meio de emissão de novas ações ou aumento do endividamento.

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir as margens de lucro da Companhia e afetá-la adversamente.

A Companhia precisa constantemente localizar e adquirir novos terrenos para dar continuidade às suas operações. O intervalo entre a aquisição de um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes é longo, variando de 3 a 5 anos, podendo em alguns caso superar este prazo. Nesse período, a Companhia enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra e insumos, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Companhia em decorrência de alterações nas condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Em razão desses fatores, a Companhia poderá ser forçada a vender unidades residenciais, comerciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia.

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

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, havendo a possibilidade de ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, disponibilidade de financiamento, qualidade dos projetos, capacidade de execução e reputação. Uma série de incorporadores residenciais e comerciais, bem como companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem

4.1 Descrição dos fatores de risco

com a Companhia (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Alguns dos concorrentes da Companhia poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais competitiva, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Atualmente, grande parte das atividades de construção e incorporação imobiliária da Companhia é conduzida na Cidade de São Paulo, região altamente competitiva em razão da escassez de terrenos de qualidade disponíveis para incorporação e do número relativamente grande de concorrentes locais.

À medida em que concorrentes aumentem gastos em campanhas de *marketing* ou concedam descontos substanciais a clientes, a Companhia pode ter o seu desempenho de vendas afetado e precisar aumentar despesas de publicidade, assim como conceder descontos para manter a competitividade, prejudicando a sua rentabilidade.

O crescimento contínuo da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam 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 das unidades e diminuir os ganhos da Companhia, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos compradores. Assim, a Companhia poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente.

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

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são afetadas pelos seguintes riscos que podem causar um efeito material adverso em seus resultados e operações: (i) a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) a Companhia pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com taxas de inflação, o que poderia tornar certos projetos inviáveis economicamente; (iii) 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; (iv) 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, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor; (v) a Companhia pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis ou a escassez de terrenos em certas regiões; (vi) a Companhia corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade da região em que estão localizados os seus empreendimentos; (vii) as margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos e tarifas públicas; (viii) as oportunidades de incorporação podem diminuir; (ix) a construção dos empreendimentos pode não ser concluída dentro do cronograma, com potenciais impactos nos custos de construção, rescisão dos contratos de venda de unidades com devolução de todos os valores pagos e potencial pagamento de indenização, além de efeitos reputacionais; (x) pode haver redução na oferta de financiamento por eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") ou pelo esgotamento de tais recursos; (xi) pode haver queda no valor de mercado dos terrenos e unidades mantidas em estoque pela Companhia, afetando adversamente seus resultados; (xii) pode haver rescisão de contratos por parte dos clientes em virtude de instabilidades na economia, no setor, nos níveis de emprego ou nos índices de confiança do consumidor; e (xiii) podem haver demandas judiciais

4.1 Descrição dos fatores de risco

face a problemas de qualidade na entrega da obra e/ou gastos relacionados à assistência técnica que podem prejudicar os resultados da Companhia.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

A prática do mercado imobiliário brasileiro é a venda a prazo. A Companhia também adota essa prática e concede financiamentos aos compradores das suas unidades residenciais por meio de contratos de venda a prazo. A Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, questionamento da cobrança de juros, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Companhia. Nesse sentido, além da incidência, em sua maior parte, da taxa de juros de 8% a 12% sobre o saldo devedor dos financiamentos concedidos após a conclusão das obras, o contrato de venda a prazo utilizado pela Companhia com seus clientes, em geral, prevê atualização monetária pelo INCC durante a construção das unidades e pelo IPCA após a conclusão das obras. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o valor total dos financiamentos (contratos de venda a prazo ora mencionados) poderá aumentar, causando um crescimento do índice de inadimplência. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Companhia, esta poderá ser adversamente afetada.

Adicionalmente, eventual ação de cobrança para recuperação dos valores devidos ou a retomada da unidade do comprador inadimplente é um longo e custoso processo que pode levar mais de 1 ano. A Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, que poderá recuperar os valores devidos na venda do mesmo imóvel.

A Companhia capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar tais condições aos seus clientes. O descasamento de taxas e prazo entre os recursos captados e os financiamentos concedidos pela Companhia poderá vir a afetar seu fluxo de caixa e desempenho financeiro, causando-lhe um efeito relevante adverso.

O surgimento de novos modelos e plataformas de negócios pode transformar o mercado imobiliário.

No Brasil, o setor de incorporação é majoritariamente pautado pelo desenvolvimento de projetos com comercialização das unidades diretamente para clientes finais. O surgimento de novas plataformas de negócio, pautadas, por exemplo, em moradia como serviço (*housing as a service*) e compartilhamento de espaços que usam a tecnologia para impulsionar a experiência do consumidor podem afetar a velocidade de venda dos produtos e forçar a Companhia a transformar seus modelos operacionais. A não capacidade de adaptação a esses modelos pode causar efeitos adversos nos resultados.

h) regulação dos setores em que o emissor atue:

O setor imobiliário sofre grande influência de políticas habitacionais, tais como o Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, a Habitação de Interesse Social – HIS, o Sistema de Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE e o direcionamento de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. A eventual alteração, suspensão ou encerramento dessas políticas pode ter efeito adverso relevante sobre as operações da Companhia.

Historicamente, as políticas habitacionais têm sido foco de atuação em todas as esferas do governo, seja federal, estadual ou municipal. Isso decorre do grande déficit habitacional existente no Brasil. As políticas habitacionais tendem a aumentar a satisfação da população, criando oportunidades para o setor público e privado. As políticas atuais fomentam a economia com o desenvolvimento de novas obras e criação de empregos. Em geral, recursos da poupança e do FGTS são direcionados para financiamento da casa própria, com juros mais baixos que as praticadas no mercado e subsídios. Outros benefícios concedidos ao setor envolvem benefícios fiscais, como redução ou isenção de Outorga Onerosa, bem como Operações Urbanas que estabelecem regras mais favoráveis para o desenvolvimento imobiliário

4.1 Descrição dos fatores de risco

de determinadas regiões. Com certa frequência são feitas alterações na legislação e nas políticas habitacionais, com regras mais restritivas e aumento de fiscalização, o que pode trazer impacto para as operações da Companhia caso ela não consiga se preparar adequadamente.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia, e consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal eventualmente implementa mudanças nas leis tributárias que podem aumentar a carga tributária da Companhia e seus acionistas. Essas mudanças podem incluir ajustes na alíquota aplicável, extinção ou alteração do Regime Especial de Tributação ("RET"), revisão da isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos, unificação da tributação das contribuições sociais e imposição de tributos temporários. Os efeitos de medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações delas decorrentes não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, pode adversamente seus resultados.

Em 2023, o Congresso Nacional aprovou a Reforma Tributária que criou o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("CBS") e o Imposto Seletivo ("IS"). São Impostos sobre Valor Agregado ("IVA") que substituirão cinco impostos: PIS, COFINS, ICMS, IPI e ISS. Haverá um período de transição iniciando em 2026, com a implementação do CBS e Imposto Seletivo em 2027 e aumento gradual do IBS de 2022 a 2033. Por ora, há necessidade de regulamentação adicional para regrar como os novos impostos serão aplicados e interpretados. Para a construção civil, haverá um regime diferenciado com redução de 50% na alíquota, além de um redutor social de R$ 100 mil para a aquisição de imóveis residenciais. Cabe ressaltar que, até 1º de janeiro de 2029 será possível que as incorporadoras continuem habilitando os empreendimentos no RET, com alíquota de 4% sobre o faturamento. Entretanto, o custo de insumos pode ser impactado por conta dos impostos, que não poderão ser creditados caso o empreendimento esteja habilitado no RET.

Outra alteração de legislação tributária que deve trazer reflexos para os negócios da Companhia é o fim da desoneração da folha de pagamentos. Instituído em 2011 pela Lei 12.546, o benefício fiscal se aplicava, dentre outros setores, para empresas de construção civil. A desoneração substituiu o INSS de 20% sobre a Folha Pagamentos pela Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta ("CPRB"), inicialmente de 2% e que a partir de 01/2016 passou a ser de 4,5%. Em 2024 foi promulgada a Lei 14.973/2024, prevendo redução gradual da CPRB e aumento do INSS sobre a folha, que voltará a ser de 20% a partir de 2028.

As SPEs da Companhia estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação, (ii) lucro real, ou (iii) lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária, o que pode impactar adversamente a Companhia.

Por fim, cabe destacar que as SPEs e a Companhia se financiam, em sua maior parte, através de estruturas que contam com benefícios e isenções fiscais voltados ao setor imobiliário, como por exemplo Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"). Desta forma, caso exista alguma alteração nestes benefícios, os custos de captação de dívida da Companhia podem aumentar, prejudicando os resultados.

Caso não haja o repasse do aumento da carga tributária nos preços praticados pela Companhia em valores suficientes, os resultados operacionais da Companhia e sua condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados.

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o seu desenvolvimento, afetando adversamente seus negócios.

4.1 Descrição dos fatores de risco

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos, a oferta de potencial adicional construtivo (outorga ou CEPAC) e as atividades de incorporação imobiliária e construção. A Companhia é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades de incorporação imobiliária, podendo ser aprovadas novas leis ou regulamentos, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia. As suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, aumentar custos, proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos, de responsabilidade direta ou indireta da Companhia, em implantação ou já comercializados, poderão ensejar futuros dispêndios com investigação ou remediação que pode afetar adversamente seus resultados. Adicionalmente, a terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Companhia, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Companhia.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Companhia.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações

4.1 Descrição dos fatores de risco

Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Por conseguinte, a administração da Companhia, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS-IFRIC, estas poderão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou interpretação poderá prejudicar os resultados financeiros da Companhia, uma vez que ela reconhece receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

i) países estrangeiros onde o emissor atue:

Atualmente a Companhia não possui operações em outros países que não o Brasil.

j) questões sociais:

As atividades da Companhia envolvem riscos inerentes à atividade de construção civil, como acidentes de trabalho e impactos na vizinhança.

A despeito das atividades de monitoramento realizadas pela Companhia e da observação das Normas de Segurança do Trabalho, dos procedimentos de segurança, do uso de equipamentos de proteção individual (EPI), dos treinamentos e capacitação de colaboradores e prestadores de serviço, a atividade de construção civil envolve riscos trabalhistas e sociais. Dentre os riscos estão: acidentes de trabalho, desabamentos com comprometimento de áreas vizinhas, dentre outros. Ocorrências relacionadas a tais riscos podem levar a Companhia a ser responsabilizada ao pagamento de indenização e ressarcimentos, além dos danos em sua reputação, o que pode afetar adversamente a Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar a assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Companhia e suas subsidiárias possuem número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, entretanto se acontecer poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

As atividades de construção civil podem envolver projetos de grande magnitude, com grande número de trabalhadores em obras, o que pode tornar a Companhia alvo de mobilizações de trabalhadores e de movimentos

4.1 Descrição dos fatores de risco

sociais.

Dentre os movimentos podem-se citar paralisações gerais das obras (greves) e organizações da sociedade civil que possuem diferentes pontos de vista em relação ao uso e ocupação do solo, ainda que dentro da lei e com as devidas autorizações do Poder Público. As consequências para a Companhia vão desde atraso em obras, pagamento de reparações, recebimento de ação civil pública e danos à sua reputação. Desta forma, esses movimentos podem trazer efeitos adversos significativos para a Companhia.

Embora a Companhia realize verificações periódicas e adote critérios rígidos na contratação de fornecedores, não é possível eliminar totalmente o risco de que prestadores de serviços, incluindo empreiteiras, bem como fornecedores de insumos utilizem mão-de-obra em condições degradantes ou análogas à escravidão.

A Companhia realiza uma análise continuada das práticas das empreiteiras e subempreiteiras para garantir que as condições de trabalho oferecidas pelos prestadores aos seus funcionários sejam adequadas e dentro das leis. No mesmo sentido, ao contratar com quaisquer fornecedores, a Companhia realiza uma verificação do histórico de eventuais demandas judiciais nas esferas civil, trabalhista, administrativa e criminal com o intuito de verificar envolvimento com práticas ilegais relacionadas às condições de trabalho. Ainda assim, não é possível garantir que o risco seja totalmente eliminado, o que sujeita a Companhia a eventuais danos financeiros e de imagem caso alguns desses fornecedores adotem tais práticas.

k) questões ambientais:

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos pela Companhia podem expô-la a riscos ambientais que podem afetá-la adversamente.

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos da Companhia podem sujeitá-la a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, a Companhia pode ser responsabilizada pela remoção, substituição ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. A Companhia pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas, propriedades e ao meio ambiente), estando ou não ciente de tais acontecimentos.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado. A ausência de responsabilidade em uma das esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Caso a Companhia ou suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, a Companhia poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Para informações sobre os processos/inquéritos de natureza ambiental individualmente relevantes da Companhia, vide seção 4.4 deste Formulário de Referência.

l) questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição:

4.1 Descrição dos fatores de risco

A ocorrência de períodos de chuvas intensas por período prolongado pode prejudicar o cronograma das obras e afetar a integridade dos projetos em andamento.

Como decorrência das mudanças climáticas, a ocorrência de chuvas com volume acima do esperado pode se tornar mais frequente. Além de problemas logísticos ocasionados por alagamentos na cidade, com atraso no recebimento de insumos e ausência de mão de obra que pode não conseguir acessar os canteiros de obras, as chuvas tendem a atrasar o andamento das obras a depender da fase em que se encontrar, especialmente nas etapas iniciais do projeto, quando o terreno está mais exposto às condições climáticas. Essa situação pode comprometer os prazos e afetar negativamente os resultados da Companhia.

Um período prolongado com pouco volume de chuvas pode reduzir os níveis dos reservatórios da cidade e trazer risco de escassez de água para a população, o que levaria as autoridades a estabelecer um regime de racionamento, reduzindo o volume de água permitida para uso nas construções e o fornecimento de energia elétrica.

Esta situação oposta ao item anterior pode levar a um aumento no custo da água. Além disso, a falta deste insumo essencial também potencialmente atrasaria a entrega dos empreendimentos. Como a matriz energética brasileira tem grande dependência de usinas hidrelétricas, a falta de chuvas também pode afetar o fornecimento de energia elétrica, levando as autoridades a aumentar a capacidade de geração das termoelétricas, o que pode aumentar o custo da energia elétrica, com impactos na margem de lucro dos empreendimentos.

m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Além dos riscos já elencados nos itens anteriores, a Companhia entende relevantes os seguintes riscos, relacionados ao ambiente macroeconômico:

O negócio da Companhia, os resultados de suas operações e o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e condições de execução dos projetos.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) nível de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor; (iv) níveis de renda; (v) níveis de inflação; (vi) taxa de juros da economia; (vii) disponibilidade de recursos no mercado financeiro para financiar a construção e aquisição de imóveis; (viii) política habitacional e mudanças na legislação; entre outros.

O valor de mercado de terrenos e de unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças significativas nessas condições, a Companhia poderá ter redução de sua lucratividade ou reconhecimento de perda contábil por conta da redução ao valor de mercado do estoque. Nesse cenário, a Companhia também pode ter impacto em seu fluxo de caixa, tanto pela redução do preço como pela menor velocidade de vendas.

A volatilidade do mercado financeiro global pode causar impactos adversos na economia brasileira, com efeitos sobre a indústria da construção civil e, consequentemente, sobre a Companhia.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar efeito adverso relevante nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

O desempenho da economia brasileira é influenciado por decisões políticas e econômicas do Governo Federal. As

4.1 Descrição dos fatores de risco

medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas podem implicar aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. A Companhia não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal adotará no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Companhia, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam fatores como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Companhia; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) instabilidade social e política; e (xiv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar a economia brasileira pode contribuir para aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro ou estrangeiro onde são negociados valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Dessa maneira, essas incertezas e outros acontecimentos futuros poderão afetar adversamente as atividades, condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Companhia, afetando adversamente o seu fluxo de caixa e o preço de negociação de suas ações.

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Companhia.

O desempenho da economia brasileira é influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias listadas para negociação em bolsa de valores. Outros fatores como a trajetória das contas públicas podem impactar as taxas de inflação e de juros da economia.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas. A Companhia não pode prever quais políticas o governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia ou sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal e o Congresso Nacional podem gerar incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como em relação às alterações na legislação pertinente, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado financeiro brasileiro, em especial na elevação da taxa de juros, que tem impacto negativo significativo nas atividades da Companhia.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos

4.1 Descrição dos fatores de risco

aceitáveis. Quaisquer desses acontecimentos poderão afetar adversamente os negócios da Companhia e o valor de mercado de suas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderão prejudicar as negociações das ações da Companhia, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis.

O conflito entre a Rússia e Ucrânia iniciado em fevereiro de 2022 também tem trazido reflexos na economia mundial, com aumento de custos de commodities e da inflação de alimentos. Outro conflito em andamento entre Israel e a Palestina traz reflexos principalmente em virtude de a região conter uma das maiores reservas de petróleo do mundo, com potencial de aumento de custo do insumo em escala global. Em um mundo cada vez mais globalizado, as cadeias de suprimentos estão interconectadas entre diversos países, de modo que o prolongamento dos conflitos pode afetar a economia de todos os países. Com aumento de taxas de juros nos países desenvolvidos para conter a inflação, observamos eventos como a quebra do *Silicon Valley Bank* (SVB) e de outros bancos regionais nos Estados Unidos, bem como o agravamento da situação do *Credit Suisse* na Europa, que culminou com a sua aquisição pelo UBS.

Com o início do novo mandato de Donald Trump como presidente dos Estados Unidos em 2025, estão sendo aplicadas tarifas significativas sobre o comércio global, desencadeando guerras tarifárias, com reflexos nos preços dos produtos e nas expectativas de crescimento das economias e possível recessão global. Neste momento, não é possível prever o impacto dessas alterações na economia brasileira e no setor imobiliário brasileiro.

Nesse cenário, decisões de compra ou investimento em imóveis podem ser adiados, afetando adversamente o desempenho operacional da Companhia. Além disso, para conter a inflação, o Banco Central pode prolongar o ciclo de aperto monetário, com mais aumento de juros, o que potencialmente pode causar recessão na economia brasileira, além dos impactos específicos no setor imobiliário que possui correlação inversa com os níveis de taxas de juros. Esse contexto pode afetar adversamente a cotação dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2021, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2022, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 76,6% dos ativos totais do segmento bancário comercial, o que faz com que o Brasil figure no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60%.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por aproximadamente 97,7% do mercado, com maior participação da Caixa Econômica Federal, com participação de 66,3%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o *spread* bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A volatilidade e a liquidez inerentes ao mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de venderem ações ordinárias de emissão da Companhia ao preço e no momento desejados.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como ações ordinárias da Companhia, com frequência envolve um risco maior que o investimento em valores mobiliários de emissoras em países desenvolvidos e geralmente são considerados mais especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, mas não limitados a:

- mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno em relação a seus investimentos; e
- restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, como nos Estados Unidos ou Europa. A Companhia não pode assegurar a existência de mercado líquido, o que poderá limitar a capacidade do respectivo investidor de vender as ações de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião desejados. Adicionalmente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou órgão que venha a sucedê-la pode ser regulada de forma diferente da qual os investidores estrangeiros estão acostumados, o que pode limitar a capacidade do respectivo acionista de vender sua participação no preço e no momento desejado. Além disso, o preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia pode variar significativamente como resultado de vários fatores, alguns dos quais estão fora do controle da Companhia.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em quaisquer desses fatores.

Nos últimos anos, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do real em relação ao dólar americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário se intensificou desde a pandemia da COVID-19 e do conflito geopolítico entre Rússia e Ucrânia, sendo que não podemos prever os potenciais impactos das políticas a serem adotadas pelo Governo Federal nos próximos anos.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do chamado “grau de investimento” pelas três principais agências de rating: S&P, Moody’s e Fitch Ratings. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras são afetados negativamente. Uma demora na recuperação ou mesmo uma piora da economia brasileira podem levar a rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e os resultados operacionais da Companhia, bem como o valor de mercado de suas ações.

Historicamente, em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu recorrentes desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas estrangeiras ao longo das últimas quatro décadas. O Governo Federal implementou diversos

4.1 Descrição dos fatores de risco

planos econômicos e políticas cambiais, incluindo (i) desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas, durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, (ii) sistemas de mercado de câmbio flutuante, e (iii) controles cambiais.

Nos últimos anos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real se valorizou 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32,0% frente ao Dólar, tendo fechado em R$2,34 por US$1,00 em 31 de dezembro de 2008. Desde então, o Real seguiu uma tendência de desvalorização. Em 2024 houve uma desvalorização de 27%, com a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar de R$6,18 por US$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao Dólar no futuro.

A Companhia não detém ativos ou passivos atrelados ao dólar, porém entende que as desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros interna, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo. Adicionalmente, parte importante dos insumos são commodities, como aço e cimento, que refletem em certo grau as cotações internacionais atreladas ao dólar, o que pode impactar o custo da construção e afetar os resultados da Companhia.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2. Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos:

Na avaliação da Companhia, os 5 (cinco) principais fatores de risco são:

1. O negócio da Companhia, os resultados de suas operações e o valor de suas ações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e condições de execução dos projetos.

2. A falta de recursos disponíveis para financiamento imobiliário no mercado ou o aumento do custo podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para aquisição de imóveis, o que pode vir a afetar negativamente a Companhia.

3. Eventuais falhas na execução e atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuindo sua rentabilidade.

4. O aumento nos custos de construção pode impactar as margens de lucro da Companhia.

5. O endividamento da Companhia pode diminuir sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações ou aumentar o custo desse financiamento, limitar sua habilidade de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Companhia.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros:

Risco de Inflação

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Desde a introdução do Plano Real, em julho de 1994, a inflação brasileira tem sido substancialmente menor do que em períodos anteriores. De fato, a taxa anual de inflação medida pelo Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M") caiu de 20,1% em 1999 para uma inflação de 6,54% em 2024.

Em 2022, o conflito na Ucrânia pressionou os preços dos combustíveis e commodities de forma global e levou o IGP-M a variar 8,16% no primeiro semestre. Entretanto, desde então houve um arrefecimento do índice. Quanto ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), registrou uma inflação de, respectivamente, 5,78%, 4,62% e 4,83% em 2022, 2023 e 2024[1].

O impacto da variação da inflação nos últimos, no entanto, levou o COPOM a adotar uma política monetária restritiva, com taxa de juros chegando a 12,25% no fim de 2024. Considerando as projeções de inflação ainda acima da meta estabelecida pelo Banco Central, o cenário indica a manutenção de juros elevados por um período mais prolongado. As estimativas de mercado apontam para uma taxa de aproximadamente 15% ao final de 2025[2].

Em 31 de dezembro de 2024, a Dívida Bruta (empréstimos, financiamentos e debêntures) da Companhia era de R$ 678 milhões, sendo 36% atrelado a índices de inflação (IPCA) e 64% atrelado a taxa de juros (SELIC/ CDI/ TR). O endividamento atrelado a índices de inflação totalizava R$ 242 milhões, com taxas que variavam de 5,94% a 9,50% a.a. acima da variação do IPCA.

A Companhia não utiliza instrumentos derivativos com objetivo de proteção patrimonial. A Administração busca manter ativos e passivos em ordem de grandeza próximas, atrelados ao mesmo indexador. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de recebíveis de unidades em construção, indexados ao Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"), índice que reflete a variação dos preços de insumos de construção, totalizava R$ 743 milhões, enquanto os recebíveis de unidades entregues, indexados majoritariamente por IPCA mais juros de 8% a 12% a.a., somavam R$ 26 milhões, incluindo os projetos contabilizados por equivalência patrimonial em ambos.

Risco de Taxa de Juros

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados [i] à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, bem como para as aplicações financeiras; [ii] à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos; e [iii] à variação da Taxa Referencial - TR ou Poupança para financiamentos à construção.

A Companhia não utiliza instrumentos derivativos com objetivo de proteção patrimonial. A Administração busca manter ativos e passivos em ordem de grandeza próximas, atrelados ao mesmo indexador. Em 31 de dezembro de

[1] Fonte: IBGE.
[2] Fonte: Banco Central do Brasil.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

2024, a soma de caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários da Companhia era de R$ 172 milhões, aplicados majoritariamente em produtos bancários com rendimento referenciado ao CDI. Com isso, a Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes relacionadas às variações do CDI e compatíveis com as taxas praticadas no mercado; bem como aos juros prefixados incidentes sobre a carteira de recebíveis de imóveis concluídos vendidos, cujo saldo em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 26 milhões, com remuneração majoritariamente atrelada ao IPCA mais juros de 8% a 12% a.a., sendo compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis a transações similares.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

	Consolidado			
Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	13,93%	10,45%	6,97%
Posição em 31/12/2024 = R$165.052(*)		22.992	17.248	11.504

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

Para maiores detalhes, verificar a nota explicativa item (e) da seção 24 das demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2024 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2024, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

	Consolidado			
Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures	IPCA	5,77%	7,21%	8,66%
Posição em 31/12/2024 = R$242.123 (i)		13.970	17.457	20.968
Debêntures	CDI	13,93%	17,41%	20,90%
Posição em 31/12/2024 = R$310.673 (i)		43.277	54.088	64.931
Financiamento à produção	TR	2,51%	3,14%	3,77%
Posição em 31/12/2024 = R$78.640 (ii)		1.974	2.469	2.965
Financiamento à produção	POUPANÇA	6,17%	7,71%	9,25%
Posição em 31/12/2024 = R$26.811 (ii)		1.654	2.067	2.480

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

		Consolidado		
Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Notas comerciais	CDI	13,93%	17,41%	20,90%
Posição em 31/12/2024 = R$ 20.231 (ii)		2.818	3.522	4.228
		63.693	79.603	95.572

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2024.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2024.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:

a. juízo
b. instância
c. data de instauração
d. partes no processo
e. valores, bens ou direitos envolvidos
f. principais fatos
g. resumo das decisões de mérito proferidas
h. estágio do processo
i. se a chance de perda é:
i. provável
ii. possível
iii. remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante
k. análise do impacto em caso de perda do processo

a) Processos Trabalhistas

Nenhuma demanda significativa para relatar.

b) Processos Tributários

A administração entende que os processos administrativos e judiciais de natureza tributária da qual faz parte a Companhia e suas controladas não são relevantes, de forma individual ou conjunta. Destaca-se que existem processos administrativos federais em nome das Controladas, relacionados com compensações tributárias não homologadas ou parcialmente homologadas e que estão sob discussão administrativa. A Companhia ressalta, todavia, que tais ações são avaliadas quando do fechamento das demonstrações financeiras e, quando necessário, incluídos na provisão para eventuais perdas.

c) Processos Cíveis

Os processos cíveis, inquéritos civis e procedimentos preparatórios individualmente mais significativos ajuizados, atualmente, contra a Companhia estão descritos a seguir:

Ação Civil de responsabilidade por atos de Improbidade administrativa n° 1054655-13.2018.8.26.0053	
Juízo	4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
Instância:	1º Grau de Jurisdição
Data de instauração:	01/11/2018
Partes do processo:	Municipalidade de São Paulo X Tecnisa S.A., Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda., Colorado Investimentos Imobiliários Ltda., Durham Investimentos Imobiliários Ltda., Missouri Investimentos Imobiliários Ltda., Nevada Investimentos Imobiliários Ltda. e Valência Investimentos Imobiliários Ltda. ("Grupo Tecnisa"), Ronilson Bezerra Rodrigues, Eduardo Horle Barcellos, Carlos Augusto di Lallo Leite Amaral e Luís Alexandre Cardoso de Magalhães
Valores, bens ou direitos envolvidos:	R$ 4.505.716,85 (valor original)

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Principais fatos:	Trata-se ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa que teriam sido praticados pela "Máfia do ISS" no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças de São Paulo nos anos de 2010 e 2011, ajuizada em 1º de novembro de 2018.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	Em 19.02.2019, foi deferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sede de Agravo de Instrumento interposto pela Municipalidade de São Paulo, à título de antecipação da tutela recursal, a indisponibilidade dos bens dos Réus. O referido Agravo de Instrumento foi parcialmente provido em 19.06.2019, afastando a mencionada indisponibilidade em relação à Companhia e as demais empresas do Grupo.
Estágio do processo:	A Companhia e as demais empresas do Grupo apresentaram em 14.03.2019 a respectiva defesa prévia, reiterada na forma de Contestação em 08.11.2023. Atualmente o processo aguarda manifestação do Ministério Público a respeito da réplica apresentada pela Prefeitura..
Chance de perda:	Classificação de acordo com os pedidos formulados: (i) condenação ao ressarcimento integral do dano, à perda dos bens ou valores alegadamente acrescidos ao patrimônio e ao pagamento de multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial ou, subsidiariamente, até 2 vezes o valor do dano (correspondente ao saldo do tributo apurado depois de recálculo, descontado o valor originalmente recolhido aos cofres públicos). A autora formula, ainda, pedido subsidiário no pagamento de multa civil de 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente: possível; (ii) proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 10 anos (ou, subsidiariamente, de 5 ou 3 anos): remoto.
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo é considerado relevante pela matéria, pois em eventual condenação poderá ter impactos reputacional e no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por até 10 anos, bem como poderá resultar no pagamento de montantes relevantes.
Análise do impacto em caso de perda:	Em caso de eventual condenação, o Grupo Tecnisa poderá: (i) ser obrigado a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores alegadamente acrescidos ao seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenado a pagar multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenado a pagar multa civil de até 2 vezes o valor do dano; (v) ser condenado a pagar até 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente e (vi) ser proibido de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 anos.

Inquérito Civil n° 265/2010 (14.0482.0000265/2010-8)	
Juízo	Não aplicável
/Instância:	Não aplicável
Data de instauração:	17/01/2011
Partes do processo:	Ministério Público de São Paulo - Promotoria de Justiça do Meio Ambiente X Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. ("Oregon")
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Não há.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Principais fatos:	Trata-se de investigação visando apuração de supostos danos ambientais ocasionados pela supressão de vegetação nativa e exótica em área de preservação permanente – APP, que possam decorrer da implantação de empreendimento pretendido pela Oregon ou pelo Parque pretendido pela Municipalidade. A Oregon tem ciência da proposição, por parte da Prefeitura, de ação visando à efetiva desapropriação do imóvel. Atualmente tal procedimento encontra-se em análise pelo Poder Judiciário em ação própria adiante mencionada.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia desconhece que tenha sido proferida decisão de mérito até o dia 30.04.2025.
Estágio do processo:	Em dezembro de 2023, foi determinado a prorrogação do inquérito, diante da necessidade de aguardar o cronograma de implantação do parque. Atualmente, o procedimento aguarda a coleta de informações.
Chance de perda:	Não aplicável.
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O Inquérito em questão é considerado relevante em virtude da matéria e, caso resulte em ação civil pública, poderá implicar custos para reparação/compensação/indenização, cujos valores em matéria ambiental serão estimados somente em fase de liquidação de sentença.
Análise do impacto em caso de perda:	Caso sejam verificados indícios de irregularidade na investigação em questão, poderá ser ajuizada ação civil pública que poderá implicar custos para reparação/compensação/indenização, o que gera impacto financeiro.

Ação Civil Pública nº 0612349-34.2019.8.04.0001	
Juízo	Vara Especializada do Meio Ambiente do foro da Capital do Estado do Amazonas
Instância:	1ª Instância
Data de distribuição:	18/03/2019
Partes do processo:	Ministério Público do Estado do Amazonas X Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Jacira Reis") e Outros
Valores, bens ou direitos envolvidos:	R$ 1.500.000,00 à título de indenização, dos quais (i) R$ 500.000,00 como forma de compensação ambiental, a ser recolhido a fundo Municipal do Meio Ambiente, e (ii) R$ 1.000.000,00 como forma de regularização definitiva do equilíbrio da área. Outrossim, em caso de procedência da ação, requer ainda o Ministério Público (i) que a Jacira Reis e os demais envolvidos sejam obrigados a custear indefinidamente o plantio de mudas e a manutenção da área verde de um dos complexos do PROSAMIN (Programa de Saneamento dos Igarapés de Manaus); e, (ii) retirar da APP (Área de Preservação Permanente) qualquer equipamento que esteja em tal local.
Principais fatos:	Ação distribuída pelo Ministério Público em razão de supostas condutas irregulares praticadas em desfavor do meio ambiente na execução do empreendimento imobiliário implantado pela Jacira Reis, aduzindo, resumidamente que: (i) como causa de pedir, supostas irregularidades no tocante à supressão de 186 exemplares arbóreos, sendo 08 castanheiras e 01 seringueira, incorrendo em impactos no habitat da fauna, bem como no equilíbrio do micro-clima local; e, (ii) o Município de Manaus deveria ter exigido que pelo menos 10% do fragmento florestal (além da APP) fosse preservado; e, (iii) a atividade relativa ao transporte do material lenhoso deveria ter sido submetida ao Instituto de Proteção Ambiental do Amazonas – IPAAM.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Resumo das decisões de mérito proferidas:	Decisão proferida em 01.06.2022, acolhendo a ilegitimidade passiva do Espólio de Benjamin Jacob Benzecry e da Sra. Alice Nascimento Teixeira Benzecry, antecessores da Jacira Reis na propriedade do Imóvel onde foi erigido o empreendimento imobiliário, bem como de Marcelo José de Lima Dutra, ex-Secretário Municipal do Meio Ambiente. Decisão proferida em 14.04.2023 negando provimento aos embargos de declaração opostos pela Jacira Reis em 14.06.2022. Em 14.12.2023, juntada de petição da Jacira Reis e outros informando sobre o acórdão que deu provimento ao Agravo de Instrumento nº 4005878-44.2023.8.04.0000, o qual reconhece a ilegitimidade passiva dos peticionários.
Estágio do processo:	Em 05.09.2019 a Jacira Reis apresentou a contestação. Contra a decisão proferida em 01.06.2022 acima indicada, (i) a Jacira Reis opôs em 14.06.2022, embargos de declaração, alegando supostas omissões, notadamente quanto ao pedido de exclusão do polo passivo da sócia da referida ré, da ex-sócia, bem como de diversas pessoas físicas correlatas às referidas empresas objeto do referido pedido; e, (ii) o Ministério Público do Estado do Amazonas interpôs junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, Agravo de Instrumento, a fim de afastar a ilegitimidade passiva de Marcelo José Lima Dutra, ex-Secretário Municipal do Meio Ambiente, ainda pendente de julgamento pelo referido Tribunal. Após o julgamento do Agravo de Instrumento que reconheceu a ilegitimidade passiva dos peticionários, o processo está concluso para despacho a fim de dar regular andamento no processo.
Chance de perda:	Possível.
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante por tratar de responsabilidade civil em matéria de danos ambientais, que é objetiva (independe da efetiva comprovação de dolo ou culpa) e solidária (todos aqueles que contribuírem para o dano ambiental por ele respondem).
Análise do impacto em caso de perda:	Caso o Judiciário decida pela procedência da ação, a Jacira Reis poderá ser condenada a pagar o valor indenizatório solicitado, bem como ao cumprimento da obrigação de fazer, e, por consequência, ser impactada financeiramente.

Ação Ordinária – Processo nº 0033566-89.2015.8.07.0018	
Juízo	3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal
Instância:	1ª Instância
Data de distribuição:	28.10.2015
Partes do processo:	Terracap – Companhia Imobiliária de Brasília (“Terracap”) X Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda (“Sevilha”), Coohabceb e Coohabex
Valores, bens ou direitos envolvidos:	R$ 1.526.917,00 (original) caso seja mantida a condenação em 1ª Instância e no máximo, o valor de R$ 15.696.000,00 (original), caso a Terracap consiga reverter, na totalidade, referida decisão.
Principais fatos:	Ação por meio da qual a Terracap pleiteia a condenação da Sevilha ou das demais corrés, ao pagamento de indenização no valor de R$ 15.696.000,00, por conta de supostos danos que teriam decorrido do fato de a Coohabceb ter deixado de observar “direito de preferência” que a Terracap afirma ter em relação ao imóvel descrito na inicial.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Resumo das decisões de mérito proferidas:	Em 13.09.2016 o processo foi julgado procedente em 1ª Instância, condenando a Sevilha e as Corrés ao pagamento de indenização por perdas e danos pela quebra do direito de preferência, levando-se em conta o valor da compra e venda feita entre Coohabceb e Coohabex, corrigido monetariamente conforme INPC, a contar daquela data até data da sentença, o qual perfazia o valor de R$ 1.526.917,98. Em 03.04.2018, por votação unânime, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) conheceu dos apelos da Sevilha, acolhendo a prejudicial de prescrição e, no mérito, dando provimento para julgar improcedente a ação e julgou prejudicado o recurso da Terracap. Em 12.02.2019, publicada decisão monocrática no STJ, dando provimento ao recurso especial da Terracap para afastar a prescrição no caso dos autos e determinando a remessa dos autos à origem para a análise das questões de mérito levantadas nos recursos de apelação interpostos pela parte. Em 12.11.2020, em sede de Apelação, o TJDFT afastou a condenação ao pagamento apenas com relação à Sevilha e a Coohabex.
Estágio do processo:	A Terracap apresentou recurso especial e a Sevilha recurso adesivo à decisão do TJDFT de 12.11.2020, os quais aguardam julgamento pelo STJ, desde a sua distribuição àquele Tribunal, qual seja, 04.06.2021.
Chance de perda:	Remota.
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude do valor envolvido.
Análise do impacto em caso de perda:	Caso o Judiciário decida pela procedência da ação em última instância, a Sevilha poderá ser condenada a pagar, no mínimo o valor apurado em 1ª instância, e no máximo, o valor pleiteado pela Terracap, e, por consequência, ser impactada financeiramente de forma relevante.

Inquérito Civil n° 72/2010 (14.0234.0000072/2010-3)	
Juízo	Não aplicável
Instância:	Não aplicável
Data de instauração:	07.12.2010
Partes do processo:	Promotoria de Justiça de Carapicuíba X Tecnisa S.A. ("Companhia")
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Não há.
Principais fatos:	Trata-se de inquérito civil instaurado visando apurar supostas irregularidades e danos ambientais no empreendimento Flex Carapicuíba, implantado pela subsidiária Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda. ("Norfolk").
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia desconhece que tenha sido proferida decisão de mérito até o dia 30.04.2025

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Estágio do processo:	Em 25.09.2014 foi firmado TAC (Termo de Ajuste de Conduta) com a Promotoria, no qual a Companhia se comprometeu na obrigação de fazer consistente em proceder ao cumprimento do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) de n° 121.063/13 firmado com a CETESB, nos prazos estabelecidos pelo referido Órgão, sob pena de multa diária de R$ 1.000,00 e propositura de ação civil pública. Após pedido de informações feitos pela Promotoria, em 09.03.2018 foi juntada manifestação da CETESB dando notícias de suposto não cumprimento do TCRA e da emissão do Auto de Infração de Imposição de Multa (AIIMP) n° 45004738, e, em razão de alegado não atendimento do referido Auto, a CETESB comunicou na sequência que gerou outro AIIMP (n° 450004896). A Companhia protocolou petição em 04.12.2018, em suma, solicitando que o TAC seja considerando como cumprido, em vista do adimplemento substancial do TCRA e do caso fortuito/força maior havidos no caso, que impossibilitaram a realização de relatório final à CETESB, o que foi confirmado pela CETESB em janeiro de 2020, atestando que, de fato, houve diversas tentativas de manutenção dos plantios realizados na área objeto do TCRA, mas não foram alcançados pelas razões já esclarecidas, e pontuou ainda que seria possível a realização de plantio em novo local. Posteriormente a promotoria solicitou a Companhia que apresentasse projeto definitivo de restauração de nova área, o que foi atendido por meio de pedido formal à CETESB de substituição do local de cumprimento do TCRA nº 121063/2013 em uma área de 9.450 m² no município de Carapicuíba e o pedido de anuência da Agência Ambiental da CETESB quanto ao pré-projeto elaborado, bem como a respeito da área constante da Carta de Intenção, a fim de viabilizar a elaboração dos projetos definitivos de recuperação ambiental no local proposto pela Prefeitura de Carapicuíba, conforme noticiado no inquérito em 14.09.2020. Ainda, nessa oportunidade foi informado que, até então, a Companhia ainda não havia recebido a anuência e/ou eventuais exigências da Agência Ambiental da CETESB quanto ao pré-projeto elaborado e protocolado. Todavia, sem que tenha havido qualquer decisão de mérito, enquanto se aguardava a apreciação do pedido feito à CETESB, o Ministério Público de São Paulo ajuizou a ação de "execução de obrigação sob o número nº 1006833-29.2020.8.26.0127, em face da empresa TECNISA S/A e NORFOLK, adiante relatada.
Chance de perda:	Não aplicável.
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O Inquérito em questão é considerado relevante em virtude da matéria e, dificuldade na conclusão.
Análise do impacto em caso de perda:	Caso seja reconhecido descumprimento do TAC poderá ser aplicada multa.

Ação de Execução – 1006833-29.2020.8.26.0127	
Juízo	Não aplicável
Instância:	1° Primeira
Data de Distribuição:	16.09.2020
Partes do processo:	Ministério Público do Estado de São Paulo X Norfolk e Tecnisa S.A. ("Companhia")
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Cumprimento do TAC decorrente do IC **72/2010 (14.0234.0000072/2010-3)**
Principais fatos:	Trata-se de ação visando a execução (obrigação de fazer) do TAC decorrente do IC **72/2010 (14.0234.0000072/2010-3)**, distribuída enquanto a Norfolk e a Companhia aguardavam um posicionamento da CETESB acerca do pedido de substituição da referida obrigação no mencionado Inquérito.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Resumo das decisões de mérito proferidas:	Conforme o estágio do processo a seguir, não há até o dia 15.04.2025, decisão de mérito.
Estágio do processo:	A Norfolk e a Companhia se manifestaram nos autos, ratificando o quanto já esclarecido no IC **72/2010 (14.0234.0000072/2010-3),** no sentido de que (i) apesar de já terem providenciado o protocolo do projeto definitivo conforme noticiado no referido Inquérito, só tomaram conhecimento da anuência da Cetesb quanto ao seu pedido de substituição da obrigação do TCRA nos autos do processo em comento; e, (ii) nunca resistiram ao cumprimento das obrigações, pelo contrário, estavam, justamente, tentando resolver a questão no âmbito administrativo. O plantio de mudas nativas foi concluído em setembro/2023. Atualmente, aguarda-se a CETESB – OSASCO analisar o projeto definitivo protocolado pelas executadas, bem como a assinatura de novo Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental em substituição ao– TCRA nº 121063/2013. Após ter sido firmado novo TCRA (37252/2021) em substituição ao de n° 121063/2013, a Norfolk, ao constatar que as medidas determinadas não atenderiam de forma plena a região onde ocorreria o plantio, informou em Juízo ter solicitado à CETESB a substituição da obrigação. Em 08.04.2025 o Ministério Público reconhece que a empresa vem cumprindo com a obrigação firmada no TAC e sugere ao juízo a suspensão do processo por 12 meses.
Chance de perda:	Provável
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante por tratar de matéria ambiental
Análise do impacto em caso de perda:	Caso o Judiciário decida pela procedência da ação, a Companhia e a Norfolk poderão ser condenadas a assinar um novo TCRA para cumprimento do TAC firmado no IC **72/2010 (14.0234.0000072/2010-3)**, fato este que a Norfolk e a Companhia não se negaram a fazer **– vide informações relativas ao referido Inquérito.**

d) Outros Processos Administrativos e Judiciais

Ação de Desapropriação – Processo nº 1071459-17.2022.8.26.0053	
Juízo	4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo - SP
Instância:	1ª Instância
Data de distribuição:	12/12/2022
Partes do processo:	Município de São Paulo X Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. (“Oregon”)
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Imóvel localizado no Município de São Paulo - SP, na Avenida Vila Ema.
Principais fatos:	Ação distribuída pelo Município de São Paulo visando à expropriação do imóvel localizado no Município de São Paulo - SP, na Avenida Vila Ema, com o pagamento de indenização, inicialmente em razão do Decreto de Declaração Interesse Social (“DIS”) nº 61.963/2022, o qual foi revogado, e, atualmente, em razão da publicação do Decreto de Declaração de Utilidade Pública (“DUP”) nº 62.659/2023.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia desconhece que tenha sido proferida decisão de mérito na presente Ação de Desapropriação até o dia 30.04.2025.. Em 21.02.2024 foi proferida decisão, informando que o pedido de extinção da ação extrapola o objeto desta, devendo ser discutida em via administrativa ou judicial própria. Em 22.02.2024 foi juntada decisão monocrática que não conheceu do Agravo de Instrumento interposto pela Oregon contra a decisão que indeferiu pedido de extinção de ação expropriatória.
Estágio do processo:	Atualmente o processo encontra-se em fase pericial para apuração do valor da indenização.
Chance de perda:	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude da matéria e do valor envolvido
Análise do impacto em caso de perda:	O impacto dessa ação para a Companhia está relacionado à efetiva expropriação do imóvel e ao valor indenizatório sentenciado.

Processo Administrativo nº 72.001.441/14-61	
Juízo	Não Aplicável
Instância:	Não Aplicável
Data de distribuição:	15/01/2016
Partes do processo:	Tribunal de Contas do Município de São Paulo X Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (“Windsor”).
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Contrapartida financeira (potencial construtivo adicional) paga na esfera da Operação Urbana Água Branca, para o empreendimento a ser erigido no imóvel localizado no Município de São Paulo – SP, consistente nos Lote 07 e 08, ambos da Quadra C do Loteamento Jardim das Perdizes.
Principais fatos:	Trata-se de processo que apura supostas diferenças no pagamento de contrapartida (potencial construtivo adicional) efetuado na adesão da Windsor à Operação Urbana Água Branca durante a aprovação do projeto de construção do empreendimento a ser erigido no imóvel acima mencionado.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia desconhece que tenha sido proferida decisão de mérito até o dia 30.04.2025.
Estágio do processo:	Autos pautados para julgamento.
Chance de perda:	Remota
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude da matéria e do valor envolvido
Análise do impacto em caso de perda:	Caso sejam tomados como indevidos os cálculos aprovados para pagamento da contrapartida financeira prevista na operação urbana, a Windsor poderá ser condenada a pagar diferença do valor apurado, o que pode causar impacto financeiro relevante.

Processo Administrativo nº 72.001.600.13-92	
Juízo	Não Aplicável

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Instância:	Não Aplicável
Data de distribuição:	23/05/2013
Partes do processo:	Tribunal de Contas do Município de São Paulo X Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (“Windsor”)
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Contrapartida financeira (potencial construtivo adicional) paga na esfera da Operação Urbana Água Branca, para o empreendimento erigido no imóvel localizado no Município de São Paulo – SP, consistente nos Lotes 03 e 04, ambos da Quadra C do Loteamento Jardim das Perdizes (*Condomínio Recanto Jacarandá*).
Principais fatos:	Trata-se de processo que apura supostas diferenças no pagamento de contrapartida (potencial construtivo adicional) efetuado na adesão da Windsor à Operação Urbana Água Branca durante a aprovação do projeto de construção do empreendimento acima mencionado.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia desconhece que tenha sido proferida decisão de mérito até o dia 30.04.2025.
Estágio do processo:	Autos pautados para julgamento.
Chance de perda:	Remota
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude da matéria e do valor envolvido.
Análise do impacto em caso de perda:	Caso sejam tomados como indevidos os cálculos aprovados para pagamento da contrapartida financeira prevista na operação urbana, a Windsor poderá ser condenada a pagar diferença do valor apurado, o que pode causar impacto financeiro relevante.

Processo Administrativo nº 10860-721.533/2018-90	
Juízo	Delegacia da Receita Federal do Brasil – DRF – Taubaté
Instância:	1ª Instância
Data de instauração:	26/10/2018
Partes no processo:	Receita Federal do Brasil x Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos:	R$ 13.454.683,27 (Valor original)
Principais fatos:	A Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. foi selecionada na regra 49768 (omissão de rendimentos, que tem por objetivo identificar contribuintes pessoa jurídica que comercializam imóveis próprios e/ou de terceiros e que não declaram as comissões recebidas pelos corretores nas comercializações de imóveis como remunerações em GFIP). De acordo com o Relatório Fiscal, a Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. teria: 1) utilizado os serviços de corretores imobiliários autônomos, efetuando a remuneração desses de maneira indireta, por meio de terceiros (adquirentes de imóveis), omitindo sua suposta relação jurídica com os corretores; 2) deixado de declarar e contabilizar o valor destacado da transação imobiliária para remunerar os corretores imobiliários autônomos; e 3) omitido valores de venda e de corretagem e declarados valores de venda inferiores aos valores reais das transações imobiliárias na Declaração de informações sobre atividades imobiliárias (“DIMOB”). Atualmente o Processo encontra-se pendente de julgamento no conselho administrativo de Recursos Fiscais.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A impugnação da empresa foi julgada parcialmente procedente, excluindo da base da multa as vendas canceladas informadas na DIMOB. Considerando que a multa foi aplicada de ofício e sendo parte integrante do crédito tributário, está sujeita à incidência dos juros de mora a partir do primeiro dia do mês subsequente ao do vencimento.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Estágio do processo:	Fase recursal
Chance de perda:	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	Elevado valor envolvido e formação de precedente negativo sobre o assunto.
Análise do impacto em caso de perda:	Em caso de não acolhimento do nosso recurso administrativo e empresa Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. terá valores inseridos na dívida ativa, o que poderia causar relevante impacto financeiro.

Inquérito Civil nº 1.34.001.009239/2023-04	
Juízo	40º Ofício do Consumidor e da Ordem Econômica
Instância:	Não aplicável
Data de instauração:	25/09/2023
Partes do processo:	Procuradoria da República em São Paulo X TECNISA S/A e Aspen Investimentos Imobiliários Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Não há.
Principais fatos:	Trata-se de inquérito civil instaurado por adquirentes de unidades autônomas, visando apurar possível descumprimento de TAC (termo de compromisso ambiental firmado com a Prefeitura de São Paulo) e venda para particular de área permeável (área Garden) referente ao Condomínio Jardins (Jardim Vista Bella e jardim Botânico), situado na Rua Jupi, 251, Santo Amaro. A representação tem como objetivo apuração de ilícitos praticados pelas empresas, consistente na venda de área permeável como unidade privativa, impossibilitando livre utilização do espaço pelos adquirentes, e possível violação do TAC 740/2015, bem como, medidas cabíveis para ressarcir os representantes dos danos materiais e morais sofridos, declaração de ilegalidade das cláusulas da convenção condominial.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia recebeu ofício comunicando sobre a instauração do inquérito civil em razão de representação feita pelos compradores de unidades. O ofício determinou apresentação de manifestação sobre os fatos, apresentando de defesa, esclarecimentos e documentos que justifiquem os atos supostamente praticados pois, estaria ferindo direito dos consumidores. Em providências para apresentação defesa pela empresa. Até o momento não há decisão.
Estágio do processo:	Aguardando providências do Ministério Público após apresentação de defesa.
Chance de perda:	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O inquérito civil pode descolar do “autor” e, também das reclamações específicas, para representar uma efetiva dimensão social.
Análise do impacto em caso de perda:	Pagamento de multa prevista no TAC 740/2015 (R$ 301.420,80) por infração, indenização de danos materiais e morais causados aos adquirentes, que deverá ser estimado em ação própria de indenização.

IC - 0279.0000673/2023	
Juízo	Não aplicável

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Instância:	Não aplicável
Data de distribuição:	06/12/2023
Partes do processo:	Ministério Público do Estado de São Paulo (“MPSP”) x Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (“Windsor”)
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Não há
Principais fatos:	Em 06.12.2023 Inquérito Civil foi instaurado, com a finalidade de apurar sobre a suficiência dos EIV-RIVI apresentados pela Windsor em razão do TAC firmado com MPSP, no âmbito do Inquérito Civil nº 14.0279.0000320/2011-0, já arquivado.
Resumo das decisões de mérito proferidas:	A Companhia desconhece que tenha sido proferida decisão de mérito até o dia 30.04.2024.
Estágio do processo:	Em 24.01.2024, a Windsor foi notificada acerca da instauração do presente inquérito, sendo que nada lhe foi solicitado, nesta mesma data foi encaminhado Ofício para a Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento (“SMUL”), para se manifestar sobre a suficiência dos EIV-RIVI apresentados. Atualmente está aguardando análise do Ministério Publico quantos aos EIV/RIVIs apresentados.
Chance de perda:	Não aplicável
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude da matéria e do valor envolvido.
Análise do impacto em caso de perda:	Caso sejam verificados indícios de insuficiência dos EIV-RIVI na investigação em questão, poderá ser ajuizada ação civil pública que poderá implicar custos para reparação/compensação/indenização, o que gera impacto financeiro.

Ação Civil Pública nº 1081971-25.2023.8.26.0053	
Juízo	1ª Vara da Fazenda Pública – Foro Central – Fazenda Pública Acidentes
Instância:	1ª Instância
Data de distribuição:	30/11/2023
Partes do processo:	Ministério Público do Estado de São Paulo (“MPSP”) X Prefeitura Município de São Paulo (“PREFEITURA”), Manila Investimentos Imobiliários Ltda. (“MANILA”) e Outros
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Desenvolvimento (alienação e construção) do empreendimento imobiliário “Belaterra” (“Empreendimento”), a ser erigido em parte do imóvel localizado nesta Capital, na Avenida Washington Luis, nº 1415, objeto matrícula nº 478.399, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”).
Principais fatos:	Trata-se de Ação Civil Pública que apura supostas irregularidades na aprovação do projeto de construção do empreendimento Belaterra e que tem como objetivo final, dentre outros pedidos do MPSP, anular referida aprovação, cancelar o registro da incorporação do Empreendimento e a rescisão dos contratos de venda de unidade eventualmente firmados.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Resumo das decisões de mérito proferidas:	Ainda que não tenha sido proferida decisão de mérito em 1ª Instância, até o dia 30.04.2025, a Companhia esclarece terem sido emitidas as seguintes decisões: **(i)** indeferimento em 01.12.2023, da tutela de urgência solicitada pelo MPSP, que dentre outros pontos, buscava, a suspensão do alvará de aprovação do Empreendimento e das vendas das unidades do mesmo; **(ii)** negado provimento em 12.12.2023, 14.12.2023 e 09.02.2024, dos três Embargos de Declaração opostos pelo MPSP; **(iii)** indeferimento do Agravo de Instrumento, com efeito ativo, interposto pelo MPSP em 15.12.2023, contra decisão que não concedeu a tutela de urgência, nos termos do Acórdão proferido em 13.04.2024; **(iv)** indeferimento do Agravo Interno, nos termos do Acórdão proferido em 24.04.2024, cuja matéria restou prejudicada em razão do julgamento do Agravo Primitivo, mencionado no item "iii" supra.
Estágio do processo:	Após a apresentação da contestação da Manila e das demais Rés, o processo encontra-se atualmente em fase de produção de provas.
Chance de perda:	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude da matéria e impacto financeiros envolvidos.
Análise do impacto em caso de perda:	Caso sejam considerados procedentes os argumentos ofertados pelo Ministério Público ("MPSP"), poderá ocorrer a cassação da aprovação do Empreendimento, com o consequente cancelamento do registro da incorporação imobiliária. Atualmente, todas as vendas do referido empreendimento já se encontram rescindidas, de modo que não há impacto em resultado para a Companhia.

PA 6014.2024/0002342-5	
Juízo	Secretaria Municipal de Habitação – Município de São Paulo ("SEHAB")
Instância:	1ª Instância
Data de distribuição:	21.05.2024
Partes do processo:	SEHAB X Fernão Dias Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Fernão Dias")
Valores, bens ou direitos envolvidos:	Inestimável.
Principais fatos:	SEHAB iniciou o procedimento administrativo com o objetivo de averiguar a correta destinação das unidades enquadradas como Habitação de Interesse Social 2 ("HIS 2") e Habitação de Mercado Popular ("HMP") existentes no empreendimento localizado na Rua Fernão Dias, nº 551 ("Empreendimento").
Resumo das decisões de mérito proferidas:	Em 30.01.2025 foi publicada a decisão do Sr. Secretário de Habitação: (i) aplicando as seguintes sanções: (a) cancelamento da isenção ou redução do fator de interesse social; (b) cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária, da isenção ou redução do fator de interesse social; e (c) futura comunicação à Secretaria Municipal da Fazenda para apuração dos valores tributários devidos; e (ii) concedendo o prazo de 15 dias corridos para a Fernão Dias oferecer a sua defesa.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Estágio do processo:	Em 17.02.2025 foi protocolada a defesa da Fernão Dias no processo. Em 20.02.2025 foi apontado pela Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Licenciamento ("ATAJ") a necessidade de novo parecer técnico do Departamento de Planejamento Habitacional ("DEPLAN"). Ainda, **sugeriu que, após o cálculo da multa, seja aberto prazo para complementação da defesa** Em 27.03.2025 novo parecer de DEPLAN, em resposta à defesa apresentada, reconhecendo em diversos pontos erros em sua análise anterior. Aguarda-se nos autos a análise jurídica da defesa e cálculo do valor da penalidade.
Chance de perda:	Possível
Motivo pelo qual o processo é considerado relevante:	O processo em questão é considerado relevante em virtude da matéria e do valor potencialmente envolvido em caso de condenação (ainda não possível de se estimar).
Análise do impacto em caso de perda:	Caso seja confirmada a destinação incorreta das unidades HIS-2 e HMP, a Fernão Dias poderá ser condenada a pagar as isenções anteriormente concedidas para a produção do Empreendimento e multa a ser apurada, o que pode causar impacto financeiro relevante.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4:

Processos Trabalhistas

Não aplicável, dado que não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais de natureza trabalhista que não estejam sob sigilo e que sejam relevantes para os negócios da Companhia, como mencionado no item 4.4.

Processos Tributários

Não aplicável., dado que não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais de natureza tributária que não estejam sob sigilo e que sejam relevantes para os negócios da Companhia, como mencionado no item 4.4.

Processos Cíveis

Não há valores provisionados para os processos cíveis descritos no item 4.4, já que o único processo com risco provável se refere ao cumprimento de um TAC (obrigação de fazer) e os demais se trata de processos com chance de perda remota ou possível.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos:

A Companhia e uma de suas subsidiárias são partes em processo arbitral sigiloso, por meio do qual (1) a requerente, empresa que era sócia da Companhia na subsidiária, pleiteou (a) a condenação da Companhia a assumir supostas contingências imputadas e ressarci-la de supostos danos causados; e, (b) em razão de sua exclusão societária, o reembolso do valor patrimonial de mercado de sua quota social, através de levantamento de um balanço de determinação, apurando-se bens e direitos, bem como da supostas contingências e indenizações que seriam de responsabilidade da Companhia; e, (2) a Companhia e sua subsidiária, ao seu turno, pleitearam o reconhecimento dos débitos da requerente perante a subsidiária, no montante aproximado de R$ 5 milhões. Em caso de perda, a Companhia poderá vir a ser condenada: (a) a reembolsar o valor patrimonial das quotas sociais da requerente na subsidiária e a reparar eventuais danos que lhe tenham sido causados, (b) ao pagamento das verbas sucumbenciais, e (c) despesas e custos incorridos, inclusive honorários contratuais. Não é possível estimar o valor do possível impacto financeiro para a Companhia nesse momento, pois ainda está em andamento, no âmbito do procedimento arbitral, perícia para verificar quais montantes são devidos por cada uma das partes.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

Autos de Infração formalizado no processo administrativo nº 19515-720.082/2017-97 - SPE Schahin Brasilio Machado Incorporadora SPE Ltda.

A SPE Schahin Brasilio Machado Incorporadora SPE Ltda. ("SPE Schahin"), na qual a Companhia detém participação de 60% no capital social, foi autuada em 27.01.2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em virtude de alegada inobservância, pela SPE Schahin, dos requisitos legais para o exercício da opção de Lucro Presumido no ano-calendário de 2012. A probabilidade de perda é segregada, já que uma parte dos valores efetivamente pagos pela SPE Schahin não foram considerados pela Fiscalização, quando do lançamento do crédito tributário, sendo parte possível e parte remota. É estimado o valor de R$ 3.277.879,34194,16 (três milhões, duzentos e setenta e se mil oitocentos e setenta e nova reais e trinta e quatro centavos) em relação a probabilidade de perda remota e R$ 17.553.741,33 (dezessete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil setecentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos) em relação a probabilidade de perda possível.
Na hipótese de não acolhimento da defesa apresentada, ainda é cabível discussão na esfera judicial, através de ação anulatória.

Autos de Infrações - Suspensão da exigibilidade de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS")

Consta 1 ação judicial discutindo a exigibilidade de crédito tributários (ISS), cadastradas sob o nº 1072153-88.2019.8.26.0053, iniciada no ano de 2019, tendo como origem a fiscalizações realizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo no tocante ao recolhimento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS") quando da obtenção do Habite-se do empreendimento desenvolvido pela SPE Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda., no valor total de R$ 3.947.662,67 (três milhões, novecentos e quarenta e sete mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e sete centavos), sendo devidamente impugnado por via judicial. Estima-se a chance de perda como possível.

Autos de Infração formalizado no processo administrativo nº 15746.725294/2023-34 - TECNISA S/A.

A Tecnisa S/A, foi autuada em 17/11/2023, pela União Federal, em virtude de alegada existência de isenção e/ou não incidência de IOF sobre operações realizadas, sendo estas, mútuos firmados com partes relacionadas e não relacionadas. A probabilidade de perda é possível visto que, em face do auto de infração foi apresentada impugnação pela Tecnisa S/A, a qual aguarda o julgamento. O valor envolvido é de R$ 9.623.091,16 (nove milhões, seiscentos e vinte e três mil, noventa e um reais e dezesseis centavos).
Na hipótese de não acolhimento da defesa apresentada, ainda é cabível discussão na esfera judicial, através de ação anulatória.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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 Tecnisa S.A. possui política de gerenciamento de riscos corporativos, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 17 de julho de 2024("Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos"), e que se encontra publicamente disponível para consulta na página eletrônica da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri) e no site da CVM (www.cvm.gov.br). Por sua vez, o gerenciamento de riscos de mercado se insere no contexto do Risco Financeiro, conforme descrito no item (b) abaixo.

b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

i) os riscos para os quais se busca proteção;

Os riscos tratados na Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos, para os quais se busca proteção, são classificados da seguinte forma:

Risco Cibernético: risco de potenciais resultados associados a ataques cibernéticos, assim compreendidas tentativas de comprometer a confidencialidade, integridade, disponibilidade de dados ou sistemas computacionais.

Risco Estratégico: risco associado à efetividade das estratégias e decisões estratégicas da Companhia para atingir seus objetivos e para adaptar-se a mudanças. A ocorrência ou materialização desse risco pode ser causada ou afetada tanto por eventos externos quanto eventos internos, incluindo mudanças e fatores relacionados às condições políticas, econômicas, socioambientais, de mercado e de concorrência, de fornecimento e disponibilidade de produtos e serviços, de gestão de finanças e recursos e de gestão de operações e pessoas, dificuldades de obtenção de terrenos por preços e condições atraentes, bem como o surgimento de novos modelos e plataformas de negócios que afetem o mercado imobiliário.

Risco Financeiro: risco associado a operações financeiras e/ou contábeis da Companhia, incluindo aqueles relacionados a seus ativos e passivos financeiros, à aplicação de seus recursos financeiros, à administração de seu fluxo de caixa, à gestão de risco de retorno e à emissão de relatórios financeiros, gerenciais, regulatórios e fiscais. O Risco Financeiro pode estar atrelado aos seguintes principais riscos:

(i) Risco de Crédito: o risco associado à possibilidade de perda resultante da dificuldade de obtenção de créditos, recursos ou financiamentos, ou da incerteza quanto ao recebimento e/ou adimplemento de clientes, parceiros, tomadores de empréstimo, contrapartes em contratos, garantias de obrigações.

(ii) Risco de Liquidez: o risco associado à possibilidade de perda decorrente da incapacidade da Companhia de realizar uma transação em tempo razoável e sem perda significativa de valor, ou à possibilidade de falta de recursos para honrar os compromissos assumidos em função do descasamento entre os ativos e passivos.

(iii) Risco de Mercado: o risco associado à possibilidade de perdas decorrentes de flutuações e mudanças no comportamento das taxas de inflação, taxas de juros, do câmbio, dos preços das ações, indexação de receitas e despesas, e dos preços de commodities.

Risco Operacional: risco decorrente da inadequação, deficiências ou falhas de processos internos, pessoas e sistemas, assim como de eventos externos, que possam afetar, direta ou indiretamente, as operações da Companhia, dificultando

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

ou impedindo o alcance dos objetivos da Companhia. Esses riscos podem estar associados tanto às áreas de negócios e quanto às funcionais da Companhia, e podem se materializar, dentre outros eventos, por fraudes internas e externas, problemas de suprimentos ou funcionamento de ativos corporativos, saúde e segurança dos trabalhadores, práticas inadequadas relativas a clientes, questões ambientais, demandas judiciais, greves, relações sindicais, catástrofes e eventos naturais, que podem não ser objeto de cobertura de seguros.

Risco Regulatório: risco associado à ocorrência de modificações das normas aplicáveis à Companhia, decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos, bem como à eventual imposição de sanções legais, administrativas ou regulatórias por eventual descumprimento das normas aplicáveis à Companhia. As normas aplicáveis à Companhia podem incluir leis, regulamentação, acordos, regulamentos, códigos, políticas e procedimentos internos, tanto relacionadas ao setor de incorporação e construção civil quanto referentes a questões ambientais, trabalhistas, criminais, cíveis, societárias, contábeis e fiscais.

ii) os instrumentos utilizados para proteção

A Companhia dispõe de processos contínuos, integrados e estruturados que propiciam a identificação e tratamento dos Riscos a que está exposta, buscando o cumprimento das metas estabelecidas em seu planejamento estratégico.

O processo de gerenciamento de riscos da Companhia é composto pelas seguintes etapas: (i)identificação de riscos; (ii) avaliação de riscos; (iii) priorização e respostas aos Riscos; e (iv) monitoramento dos riscos.

Identificação de Riscos

Essa etapa contempla a identificação de eventos de risco que podem impactar os objetivos, estratégias, atividades e resultados da Companhia.

Avaliação de Riscos

Uma vez identificado o Risco, deve ser avaliado o seu efeito potencial e o grau de exposição da Companhia ao Risco.

Priorização e respostas aos Riscos

Após a avaliação de Riscos, o Conselho de Administração deve definir as diretrizes para o tratamento e a resposta para cada um dos Riscos identificados, bem como a prioridade a ser dada aos Riscos.

Monitoramento dos Riscos

Os Riscos identificados, observados os processos de avaliação, priorização e definição de respostas acima descritos, são monitorados, essencialmente, por meio das seguintes principais iniciativas (i) Revisão periódica dos Riscos, (ii) Discussões trimestrais em reuniões do Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos Corporativos, (iii) Discussões trimestrais em reuniões do Comitê de Auditoria, (iv) Revisões dos controles internos e grau de exposição ao Risco pela Auditoria Interna; e (v) Acompanhamento de indicadores de risco, especialmente pela Diretoria e pelo Comitê de Auditoria;

Particularmente em relação a Riscos de Mercado, a Companhia não se utiliza de nenhum instrumento derivativo com objetivo de proteção patrimonial. Cabe ressaltar que parte das dívidas da Companhia possui os mesmos índices aplicados nos ativos, reduzindo sua exposição à variação de tais índices. Atualmente, os recebíveis de unidades em construção são indexados ao INCC (mesmo índice que corrige a variação de preço de insumos de construção); enquanto os recebíveis de unidades entregues são indexados ao IGP-M ou IPCA e o caixa é aplicado em produtos bancários com rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário – CDI (índices utilizados para a correção de empréstimos corporativos).

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Mudanças no cenário macroeconômico e setorial podem influenciar as atividades, sendo que índices de preços e de atividade econômica, bem como mudanças de legislação, são regularmente monitorados. A Companhia e suas controladas priorizam as aplicações do caixa em investimentos de instituições financeiras de primeira linha e em títulos de liquidez diária. Adicionalmente, busca-se limitar a concentração de aplicações em uma mesma instituição financeira em até 30% (trinta por cento) do total, em instrumentos com rating mínimo AA+ em escala nacional pela Fitch ou equivalentes pela Standard and Poor´s e Moody´s. Toda e qualquer exceção a esta política deve ter aprovação prévia do Diretor Financeiro ou vinculada como exigência de operações financeiras e financiamento a produção.

iii) estrutura organizacional de gerenciamento de riscos;

A estrutura de gerenciamento de riscos da Companhia considera a atuação conjunta, coordenada e integrada dos seus órgãos de governança e gestão, em todos os níveis hierárquicos. Nesse sentido, diferentes departamentos da Companhia, dentro de suas atribuições e funções hierárquicas, são responsáveis por identificar, avaliar, tratar e monitorar riscos, em conformidade com a Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos da Companhia.

O controle e monitoramento de riscos realizado por cada departamento é diretamente orientado e supervisionado pela administração da Companhia, observados os papéis desempenhados pelo Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos e pelo Comitê de Auditoria nesse processo.

A estrutura da Companhia é composta por 3 (três) linhas de defesa:

1ª Linha de Defesa: a primeira linha de defesa está associada à linha de frente dos negócios da Companhia e à execução das ações e estratégias relativas a riscos, referindo-se à sua gestão operacional, representada pelas diretorias, gerências e demais colaboradores que atuam nas operações da Companhia. Essa 1ª Linha de Defesa é orientada pela Diretoria, com o apoio do Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos, sendo responsável especialmente por:

(i) identificar, avaliar, tratar e monitorar os riscos, de acordo com as diretrizes da Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos e, conforme o caso, com os demais princípios, políticas e práticas aprovados pelo Conselho de Administração ou pela Diretoria;

(ii) implantar e executar ações e planos de ação para tratamento e gestão de riscos e controles internos; e

(iii) comunicar/reportar, em tempo hábil, informações relevantes relacionadas à identificação e gestão de riscos.

2ª Linha de Defesa: refere-se às áreas de controle da Companhia, compreendendo as funções de gestão de riscos, *compliance* e controles internos. Essa 2ª Linha de Defesa, supervisionada pelo Comitê de Auditoria, reporta-se ao Conselho de Administração, sendo responsável especialmente por:

(i) avaliar e monitorar os riscos identificados pela gestão operacional (1ª Linha de Defesa);

(ii) facilitar e monitorar a implantação das práticas de gestão de Riscos pela gestão operacional (1ª Linha de Defesa), de acordo com o apetite a risco da Companhia;

(iii) comunicar/reportar, em tempo hábil, informações relevantes relacionadas à identificação e gestão de riscos; e

(iv) auxiliar na identificação de riscos e no desenvolvimento de processos e controles.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

3ª Linha de Defesa: refere-se à atuação da Auditoria Interna, a quem compete avaliar, testar e supervisionar a aderência, conformidade e eficácia do processo de gerenciamento de Riscos da Companhia, bem como a qualidade e a efetividade dos controles internos adotados. A Auditoria Interna atua de forma independente e objetiva, reportando-se ao Conselho de Administração (diretamente ou por meio de seus comitês de assessoramento).

Os órgãos que compõem a estrutura de gerenciamento de riscos da Companhia detêm as seguintes principais atribuições e responsabilidades no âmbito desse processo, sem prejuízo do disposto nas normas aplicáveis, no Estatuto Social e nos respectivos regimentos internos, conforme aplicável:

Conselho de Administração:

(i) estabelecer os princípios, políticas e diretrizes gerais das estratégias de gerenciamento de riscos da Companhia;

(ii) avaliar e aprovar a matriz de Riscos, e estabelecer as diretrizes para o tratamento e resposta para os riscos identificados, incluindo o estabelecimento dos limites aceitáveis para apetite a riscos, bem como a prioridade a ser dada aos riscos;

(iii) supervisionar as atividades do processo de gerenciamento de riscos, executadas pelo Diretor Presidente e demais membros da Diretoria;

(iv) avaliar a adequação da estrutura (recursos humanos, financeiros e sistemas) destinada ao processo de gerenciamento de riscos, inclusive zelando para que a Diretoria tenha mecanismos e controles internos para conhecer, avaliar e controlar os riscos, a fim de buscar mantê-los em níveis compatíveis com os limites aceitáveis para apetite a riscos; e

(v) aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos, bem como suas futuras revisões e alterações.

Diretoria (sob a coordenação do Diretor Presidente, e observadas as competências e atribuições individuais dos membros da Diretoria previstas no Estatuto Social):

(i) promover a integração do gerenciamento de riscos com os ciclos de gestão e planejamento da Companhia;

(ii) promover a cultura de gerenciamento de riscos na Companhia;

(iii) buscar garantir a implantação de modelo de gerenciamento de riscos alinhado aos objetivos de negócios e metas operacionais;

(iv) propor o nível de apetite a Risco que a Companhia pretende assumir, a partir das diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração;

(v) acompanhar os riscos gerenciados no nível de cada macroprocesso e/ou operação, para avaliar a efetividade dos controles existentes;

(vi) participar da validação e priorização dos Riscos de suas respectivas áreas;

(vii) acompanhar os indicadores-chave de risco, bem como as estratégias de priorização e respostas aos riscos;

(viii) aplicar os tratamentos e respostas aos riscos;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(ix) avaliar, ao menos anualmente, a eficácia da Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos e dos sistemas de gerenciamento de riscos, e prestar contas ao Conselho de Administração a respeito dessa avaliação; e

(x) buscar garantir a adequação da estrutura (recursos humanos, financeiros e sistemas) destinada ao processo de gerenciamento de riscos;

Comitê de Auditoria:

(i) acompanhar e supervisionar as atividades da auditoria interna, da área de controles internos e da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;

(ii) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, podendo, inclusive, observado o previsto em seu regimento interno, requerer informações detalhadas de políticas e procedimentos relacionados (a) à remuneração da administração; (b) à utilização de ativos da Companhia e (c) às despesas incorridas em nome da Companhia;

(iii) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, inclusive desta Política;

(iv) monitorar a qualidade e integridade dos mecanismos de controles internos, gerenciamento de riscos e *compliance*;

(v) propor ao Conselho de Administração as definições gerais das estratégias de gerenciamento de riscos da Companhia;

(vi) acompanhar e supervisionar o processo de gerenciamento de riscos, a aplicação dos indicadores-chave de risco, bem como a execução das estratégias de tratamento e resposta aos riscos, por meio dos trabalhos das áreas de gestão de riscos e auditoria interna;

(vii) monitorar e informar periodicamente o Conselho de Administração sobre a avaliação da aderência e conformidade dos processos de gerenciamento de riscos conduzidas pela auditoria interna, bem como sobre os planos de ação e recomendações aplicáveis ao aprimoramento; e

(viii) aprovar e acompanhar a execução do plano anual elaborado pela auditoria interna para a verificação da eficácia dos controles internos e a efetividade do gerenciamento de riscos.

Auditoria Interna:

(i) elaborar o plano anual para a verificação da eficácia dos controles internos e a efetividade do gerenciamento de riscos;

(ii) identificar e apontar oportunidades de melhorias nos processos de controle internos e de gerenciamento de riscos;

(iii) validar as informações e controles relacionados aos indicadores de risco desenvolvidos e monitorados pelas áreas funcionais;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(iv) reportar periodicamente ao Comitê de Auditoria e, administrativamente, à Diretoria os resultados de avaliações independentes, imparciais e tempestivas sobre a efetividade do gerenciamento de riscos na Companhia; e

(v) auditar, propor soluções e verificar a implementação de planos de ação no âmbito do processo de gerenciamento de Riscos da Companhia.

Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos:

(i) propor a metodologia corporativa de gerenciamento de riscos pautada na visão integrada e sistêmica das atividades da Companhia;

(ii) propor e analisar, em conjunto com as áreas funcionais e de negócios, as estratégias para execução do tratamento definido para os Riscos;

(iii) consolidar e comunicar os riscos prioritários da Companhia ao Comitê de Auditoria e à Diretoria;

(iv) assessorar as áreas funcionais e de negócios na identificação e avaliação do impacto dos riscos;

(v) executar as tarefas que propiciarão o monitoramento dos riscos e informar e discutir com o Comitê de Auditoria os resultados de suas avaliações;

(vi) executar ações relativas a riscos aos quais a Companhia está exposta, segundo os princípios, políticas e estratégias de gerenciamento de riscos estabelecidos e aprovados pelo Conselho de Administração ou pela Diretoria, conforme aplicável;

(vii) avaliar estratégias e práticas de gestão de riscos e, quando pertinente, submeter à Diretoria, que decidirá a respeito do encaminhamento ao Conselho de Administração, recomendações para correção ou aprimoramento das políticas e práticas de gerenciamento de riscos; e

(viii) monitorar e desenvolver ações relativas a: (a) identificação dos principais riscos a que a Companhia está exposta (por tipo de risco e/ou negócio) e mitigação do impacto desses riscos; (b) acompanhamento dos indicadores-chave de risco, submetendo à Diretoria, quando pertinente, recomendações de aprimoramento; (c) acompanhamento da efetividade, qualidade e integridade dos controles internos para monitoramento e gestão de riscos, em conjunto com o Comitê de Auditoria; (d) avaliação da matriz de risco da Companhia, inclusive à luz da mensuração de potenciais impactos e probabilidade de sua ocorrência, submetendo à Diretoria, quando pertinente, recomendações de correção ou aprimoramento.

Gerências:

(i) gerenciar os riscos relacionados aos processos de negócio sob sua responsabilidade, de forma a mantê-los em um nível aceitável, sempre em conformidade com o apetite ao risco definido pela Companhia;

(ii) comunicar tempestivamente, para a administração, riscos não mapeados, sejam eles novos ou não identificados anteriormente, bem como eventuais desvios identificados com relação a Riscos sob sua responsabilidade;

(iii) implementar os planos de ação definidos para tratamento dos riscos sob sua responsabilidade;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(iv) apoiar os donos de processo na definição dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos;

(v) contribuir nas atividades de identificação, avaliação e monitoramento dos riscos relacionados aos processos de negócio sob sua responsabilidade.

(vi) particularmente em relação a Riscos de Mercado, destaca-se a atribuição da Gerência de Tesouraria, que se reporta diretamente ao Diretor Financeiro e é responsável por monitorar os índices de inflação (IPCA, IGP-M e INCC), taxas de juros, disponibilidade de crédito, bem como garantir a aplicação da política de investimento do caixa da Companhia.

Colaboradores:

(i) operacionalizar o gerenciamento de riscos, fazendo parte do processo de identificação, avaliação e mensuração, implementando ações de mitigação preventivas e corretivas; e

(ii) participar de forma ativa na comunicação e treinamento que permita a disseminação de forma consciente do gerenciamento de riscos na Companhia.

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

As diretrizes estabelecidas na Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos estão sendo implantadas de forma gradativa, dadas as diversas etapas do processo.

Considerado este contexto, a verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos Corporativos da Companhia deve ser realizada de forma conjunta pelo Conselho de Administração e seus comitês de assessoramento, pela Diretoria Executiva, pelas gerências e pelos demais colaboradores da Companhia, através dos indicadores chave de risco, que avaliam a performance das áreas priorizadas de negócio e funcionais de suporte.

Conforme destacado acima, através dos órgãos que compõem a estrutura de gerenciamento de riscos, a Companhia adota procedimentos internos e de atribuição de funções e de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia que têm por finalidade controlar, monitorar e mitigar riscos, de acordo com os objetivos e orientação geral dos negócios fixados pela administração.

Nesse contexto, a Companhia entende que os principais riscos aos quais está exposta já são constantemente monitorados e tratados nas práticas e objetivos específicos desenvolvidos por cada área responsável por determinado risco, sob a orientação e supervisão da administração – com importante papel do Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos.

Assim, a administração entende que as práticas adotadas na condução das atividades da Companhia estão adequadas aos controles internos estabelecidos, a fim de identificar mudanças no nível de desempenho requerido ou esperado.

Não obstante, a estrutura e os controles internos da Companhia são constantemente avaliados, e ajustes e eventuais adaptações aos procedimentos de controles internos são realizados por seus administradores à medida que julgados necessários.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2. Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

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

O sistema de controles internos da Companhia consiste em um processo estruturado liderado pelo Gerente Executivo de Controladoria e que conta com a participação do Conselho de Administração, assessorado pelo Comitê de Auditoria, dos demais membros da Diretoria e de todos os colaboradores da Companhia, com o propósito de permitir uma condução mais segura, adequada e eficiente dos negócios e em linha com as regulamentações estabelecidas.

Os fluxos de processos e os sistemas são continuamente reavaliados e os testes de aderência regularmente aplicados para aferir a efetividade dos controles existentes.

A esse respeito, cabe destacar que, em reunião realizada em 10 de setembro de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a constituição do Comitê de Auditoria não estatutário. O Comitê de Auditoria é órgão colegiado de funcionamento permanente, que tem por finalidade assessorar o Conselho de Administração no monitoramento e controle de qualidade das informações financeiras, no gerenciamento de riscos e estratégias a serem adotadas pela Companhia e nos controles internos, conferindo maior confiabilidade das informações e proteção da Companhia, e contribuindo para a eficiência e a qualidade das decisões do Conselho de Administração sobre o assunto.

Dentre as suas atribuições, compete ao Comitê de Auditoria supervisionar e acompanhar as atividades de auditoria interna, da área de controles internos e da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, assim como monitorar a qualidade e integridade dos mecanismos de controles internos, gerenciamento de riscos e *compliance*.

A Companhia executa, desde 2013, um processo de auditoria interna, utilizando-se dos serviços da PP&C Auditores Independentes, empresa de auditoria independente responsável por [i] auditar, [ii] propor soluções e [iii] acompanhar a implementação dos planos de ação nos processos críticos ao bom desempenho dos resultados da Companhia, incluindo, mas não se limitando, a processos de contas a pagar, contas a receber, tesouraria, suprimentos de obras, TI, sistema de metas dos colaboradores, jurídico, entre outros processos operacionais.

Cabe ressaltar que a Ernst & Young Auditores Independentes elaborou anualmente carta de recomendações em relação aos controles internos da Companhia, como parte de sua auditoria das demonstrações financeiras para os exercícios de 2018 a 2022. Em cumprimento à rotatividade dos auditores independentes a cada cinco anos, conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 23/2021, a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes foi contratada para a prestação de serviços de auditoria independente a partir do exercício de 2023, que também inclui a carta de recomendações sobre os controles internos da Companhia.

A Diretoria acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a confiabilidade das demonstrações financeiras é adequado para o desenvolvimento de suas atividades.

b) as estruturas organizacionais envolvidas:

Conforme as atribuições descritas no item (a) acima, o sistema de controles internos é processo estruturado liderado pelo Gerente Executivo de Controladoria e que conta com a participação do Conselho de Administração, do Comitê de Auditoria, dos demais membros da Diretoria e de todos os colaboradores da Companhia.

5.2 Descrição dos controles internos

Nesse contexto, realça-se o papel do Comitê de Auditoria na supervisão e no acompanhar das atividades de auditoria interna, da área de controles internos e da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, assim como no monitoramento da qualidade e da integridade dos mecanismos de controles internos, gerenciamento de riscos e *compliance*.

O Comitê de Auditoria também deve avaliar a independência, a qualidade e a efetividade dos serviços prestados pelos auditores independentes. A partir de suas análises, o Comitê de Auditoria, então, emite suas recomendações relativas aos processos de auditoria interna e elaboração de demonstrações financeiras ao Conselho de Administração.

Além de acompanhar a eficiência dos controles internos, o Conselho de Administração revisa e aprova trimestralmente as demonstrações de resultados da Companhia, inclusive considerando as análises e manifestações por parte do Comitê de Auditoria.

c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento:

O monitoramento da eficiência dos controles internos da Companhia é realizado pela Administração da Companhia, por meio do Comitê de Auditoria, a quem compete assessorar o Conselho de Administração, dentre outras atribuições, na supervisão e acompanhamento da área de controles internos e da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, monitorando a qualidade e integridade dos mecanismos de controles internos. Em exercício de tal competência, a partir do ano de 2022 o Comitê de Auditoria incluiu em sua agenda temática, o *report* de periodicidade mensal, com cada Diretor da Companhia, sobre a matriz de risco de sua área e respectivos controles internos, com o objetivo de analisar e monitorar com profundidade a eficiência dos controles adotados para a mitigação dos riscos a que a Companhia está exposta.

Os trabalhos de auditoria dos controles internos são realizados, até a data de divulgação deste formulário, pela PP&C Auditores Independentes e acompanhados, revisados e supervisionados periodicamente pelo Comitê de Auditoria da Companhia.

A partir dessa análise, as eventuais deficiências encontradas nos controles são discutidas e endereçadas com os respectivos Diretores das áreas. O resultado desses trabalhos é apresentado anualmente ao Conselho de Administração.

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:

Os auditores externos da Companhia, durante a execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, emitiram carta de recomendações e não identificaram deficiências significativas, conforme classificação prevista nas normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Conforme mencionado no item anterior, os auditores independentes da Companhia não identificaram deficiências e recomendações consideradas significativas nos controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. Foram detectadas necessidades de melhorias não relevantes nos controles internos e a Administração elaborou um plano de ação para implementá-las ao longo de 2025.

5.3 Programa de integridade

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

a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Os principais valores, princípios, regras e procedimentos de integridade da Companhia, relacionados não apenas a questões éticas, como também à observância da legislação e regulamentação aplicável, especialmente, mas não limitada, a Lei nº 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção"), são atualmente disciplinados em seu Código de Conduta, conforme última versão aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 6 de dezembro de 2022 ("Código de Conduta"), aplicável a todos colaboradores, parceiros de negócios, prestadores de serviços e fornecedores.

Nos termos do Código de Conduta, é terminantemente proibida a prática de qualquer ato que possa caracterizar conflito de interesses. Neste sentido, é proibido prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a qualquer pessoa, especialmente a agentes públicos ou a terceira pessoa a eles relacionada; ou, ainda, receber qualquer vantagem indevida em nome da Companhia, ou em razão de cargo ocupado na Companhia.

A Companhia possui uma Política de Relacionamento com Agentes Públicos e Anticorrupção, bem como Política de Doações e Contribuições ("Políticas"), documentos estes que se inserem no contexto de seu Código de Conduta, avaliado e aprovado pelo Conselho de Administração em reunião de realizada em 30 de setembro de 2014, e cuja última atualização se deu em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de dezembro de 2022

Tais Políticas determinam regras para interação com terceiros, especialmente agentes públicos, limites e condições para entrega ou recebimento de brindes, presentes e hospitalidades, bem como recebimento e realização de doações. O monitoramento e aplicação das Políticas são coordenados pela Diretoria Jurídica e de *Compliance*, de tal sorte que, dentre outras obrigações, esta deve manter o registro, por escrito, em forma de declaração, das informações completas relacionadas ao valor, propósito, nome do destinatário e fornecedor, para brindes e presentes eventualmente recebidos que ultrapassem o valor de R$ 200,00 (duzentos reais). Referida declaração deve ser validada pela Diretoria Jurídica e de *Compliance*, bem como pelo Diretor Presidente. A decisão da destinação do brinde ou presente recebido levará em consideração a existência de potencial conflito de interesse.

Além disso, somente são permitidos patrocínios ou doações a instituições cujas atividades sejam lícitas e regulares, com objetivos humanitários, sociais, culturais e ou cívicos legítimos e que atuem de acordo com os valores e princípios da Companhia. Todas as doações e patrocínios realizados pela Companhia passam por procedimento formal descrito na Política de Doações e Contribuições, a qual determina que a decisão final sobre as doações pretendidas é de competência da Diretoria, responsável por administrar a verba previamente aprovada pelo Conselho de Administração para este fim. Dentre outras proibições, são vedadas doações para projetos e causas políticas, partidárias ou eleitorais, de quaisquer naturezas.

Adicionalmente, todas as denúncias relacionadas ao desvio de condutas no ambiente de trabalho, inclusive o descumprimento das Políticas, poderão ser enviadas por meio do canal de comunicação para assuntos éticos da Companhia, gerido por uma empresa independente, e disponível 24 horas por dia. Todas as denúncias recebidas são

5.3 Programa de integridade

tratadas de acordo com o estabelecido no Procedimento do Canal de Denúncias da Companhia.

Nessa direção, a Companhia adota um modelo em que, como regra, todas as denúncias e comunicações ("relatos") relacionados a fatos ou suspeitas que possam representar infrações éticas ou desconformidades com a lei são avaliados e tratados por intermédio de um grupo de trabalho formado por Diretores e o *Compliance Officer* da Companhia, com exceção dos relatos que envolvam o Diretor Presidente e/ou membros do Conselho de Administração, os quais são tratados diretamente pelo Conselho de Administração, sem a participação do(s) membro(s) envolvido(s). Portanto, os relatos recebidos são investigados e tratados pelo grupo de trabalho ou Conselho de Administração, conforme o caso, e o resultado de tal análise é endereçado ao Comitê de Pessoas e Conduta, a fim de que este delibere e profira a decisão final acerca de (i) aplicação de eventuais sanções disciplinares (que podem variar de advertência até a rescisão do contrato de trabalho do infrator); (ii) recomendação de eventuais providências ao Conselho e/ou à Diretoria, sobre tomada de decisões estratégicas, inclusive com relação ao gerenciamento de riscos da Companhia, ou a eventual necessidade de reavaliação ou revisão das políticas, procedimentos e práticas correspondentes.

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 dos mecanismos e procedimentos internos de integridade são coordenados pela Diretoria Jurídica e de *Compliance*. Adicionalmente, a Companhia tem um grupo de trabalho, formado pelo Diretor Presidente, Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, Diretor Jurídico e de *Compliance e Compliance Officer*, responsável por analisar e deliberaras questões de descumprimento relacionadas aos procedimentos internos de integridade.

Periodicamente as apurações e tratativas de casos de integridade são apresentados e discutidos com o Comitê de Auditoria e com o Comitê de Pessoas e Conduta.

iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- ***se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados***

O Código de Conduta é aplicável a todos os funcionários, colaboradores, gerentes, diretores e conselheiros da Companhia, subsidiárias e afiliadas (incluindo sociedades de propósito específico), parceiros de negócios, fornecedores, distribuidores, consultores, prestadores de serviço e quem quer que exerça atividades em nome ou em benefício da Companhia, suas subsidiárias ou afiliadas (incluindo sociedades de propósito específico).

- ***se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema***

Desde a elaboração do Código de Conduta, já foram realizadas diversas campanhas voltadas a ampliar a conscientização dos colaboradores, com a difusão dos princípios, normas e procedimentos previstos no Código de Conduta, e a elucidação de questões relacionadas ao funcionamento e às características do canal de denúncias da Companhia (descrito no item "b" abaixo), permitindo, assim, uma mais abrangente e adequada assimilação acerca do Código de Conduta e do canal, favorecendo a sua utilização adequada. Atualmente a Companhia trabalha na atualização dos materiais para promoção de novos treinamentos, bem como para divulgação do canal de denúncias, tendo sido o último treinamento ministrado no mês de dezembro de 2024.

5.3 Programa de integridade

Além disso, no momento de sua admissão, todos os novos colaboradores da Companhia recebem uma cartilha com o Código de Conduta, assinando um termo de compromisso por meio do qual confirmam o recebimento, a leitura e a compreensão acerca do Código de Conduta.

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

Eventuais atos de desvio de conduta são avaliados por um grupo de trabalho, formado pelo Diretor Presidente, Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, Diretor Jurídico e de *Compliance*, e *Compliance Officer*, responsável por receber, classificar, investigaras denúncias e remeter ao Comitê de Pessoas e Conduta, o dossiê investigativo para que este delibere sobre e aplique as sanções cabíveis (que podem variar de advertência até a rescisão do contrato de trabalho do infrator) conforme a natureza e gravidade dos atos, de acordo com as regras previstas no Procedimento do Canal de Denúncias da Companhia.

Em alguns casos, quando a denúncia envolver o Diretor Presidente ou membro do Conselho de Administração, a competência para receber, classificar e investigar as denúncias será do próprio Conselho de Administração, com exceção do membro denunciado, que também remeterá ao Comitê de Pessoas e Conduta o dossiê investigativo para que este delibere sobre e aplique as sanções cabíveis observando os critérios previstos no Procedimento do Canal de Denúncias da Companhia.

- ***órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

O Código de Conduta da Companhia, em sua última versão aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 6 de dezembro de 2022, encontra-se disponível para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri) e no site da CVM (http://www.cvm.gov.br).

b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

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

O canal de denúncias é operado pela Contato Seguro, empresa independente e imparcial especializada na operação de canais dessa natureza, acessível 24h por dia, sete dias por semana, tanto por telefone (0800 648 6305) quanto pela internet (www.contatoseguro.com.br).

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

A Companhia disponibiliza a todos os seus administradores, empregados, funcionários, colaboradores, parceiros, fornecedores e prestadores de serviços um canal de denúncias por meio do qual é possível reportar e relatar situações de qualquer natureza relacionadas possíveis infrações ou desconformidades com a legislação, o Código de Conduta ou os valores da Companhia.

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

Todos os relatos, denúncias ou comunicações formuladas ao canal são tratados pela Contato Seguro com sigilo e confidencialidade, sendo assegurado aos denunciantes e responsáveis pelos relatos ou comunicações total anonimato,

5.3 Programa de integridade

caso não desejem se identificar.

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

Todas as denúncias e comunicações encaminhadas via canal de denúncias são analisadas e tratadas, ficando a sua apuração a cargo de um grupo de trabalho formado pelo Diretor Presidente, Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, Diretor Jurídico e de *Compliance*, e *Compliance Officer*. Caso a denúncia ou comunicação diga respeito ou envolva um dos membros do grupo de trabalho, os membros do grupo de trabalho receberão a denúncia com exceção do denunciado. Caso a denúncia ou comunicação diga respeito ou envolva um dos membros do Conselho de Administração ou o Diretor Presidente, o órgão competente para recebimento e apuração da denúncia será o Conselho de Administração; sendo assim, com exceção do denunciado, os Conselheiros receberão a denúncia ou comunicação. Todas as denúncias são registradas em plataforma eletrônica que garante sua integridade e rastreabilidade.

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

Nos últimos 3 exercícios sociais, não houve casos confirmados de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública.

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

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

5.4 Alterações significativas

5.4. Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas na política de gerenciamento de riscos da Companhia.

Os riscos apresentados no item 4.1 deste Formulário de Referência são constantemente monitorados pela Companhia e apresentam-se, de forma geral, estáveis, sem expectativas de redução ou aumento, exceto no que se refere aos riscos identificados abaixo:

A falta de recursos disponíveis para financiamento imobiliário no mercado ou o aumento do custo podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para aquisição de imóveis, o que pode vir a afetar negativamente a Companhia.

As condições macroeconômicas atuais apontam para uma manutenção dos juros em patamares ainda elevados, com analistas indicando uma SELIC de 14,75% ao final do ano. A continuidade de juros elevados tem gerado uma saída de recursos aplicados em poupança, que é uma importante fonte de recursos para financiamento habitacional no país. Esse fator pode levar tanto à falta de recursos como ao aumento do custo do financiamento imobiliário, prejudicando a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para aquisição de imóveis.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia, e consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

As discussões em torno da Reforma Tributária são complexas e ainda rodeadas de incertezas para o setor de incorporação imobiliária. Uma eventual mudança na regra de isenção de dividendos, por exemplo, pode impactar significativamente as empresas do setor, pois o Regime Especial de Tributação (RET) pressupõe a utilização de Sociedades de Propósito Específico (SPE) no desenvolvimento dos projetos. Uma eventual tributação sobre dividendos poderia impactar o retorno do capital da SPE para a Holding, reduzindo a rentabilidade dos negócios ou mesmo inviabilizando alguns empreendimentos imobiliários. Além disso, o próprio RET tem sido objeto de discussão, com potencial aumento significativo de carga tributária.

5.5 Outras informações relevantes

5.5. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevante

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 Mandatório**		**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**

JOSEPH MEYER NIGRI					
298.215.498-61	Brasil	Não	Sim	05/06/2020	
Não					
14.112	0,019	0	0,000	14.112	0,019
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
LILIAN RAQUEL CZERESNIA NIGRI					
213.514.998-58	Brasil	Não	Sim	26/03/2021	
Não					
2.620.000	3,559	0	0,000	2.620.000	3,559
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
MEYER JOSEPH NIGRI					
940.088.258-00	Brasil	Não	Sim	10/04/2024	
Não					
26.078.200	35,423	0	0,000	26.078.200	35,423
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**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**
VKN ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA					
14.142.853/0001-72	Brasil	Não	Não	31/01/2025	
Não					
10.361.899	14,075	0	0,000	10.361.899	14,075
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					
34.545.019	46,924	0	0,000	34.545.019	46,924
TOTAL					
73.619.230	100,000	0	100,000	73.619.230	100,000

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/04/2025
Quantidade acionistas pessoa física	25.943
Quantidade acionistas pessoa jurídica	108
Quantidade investidores institucionais	17

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

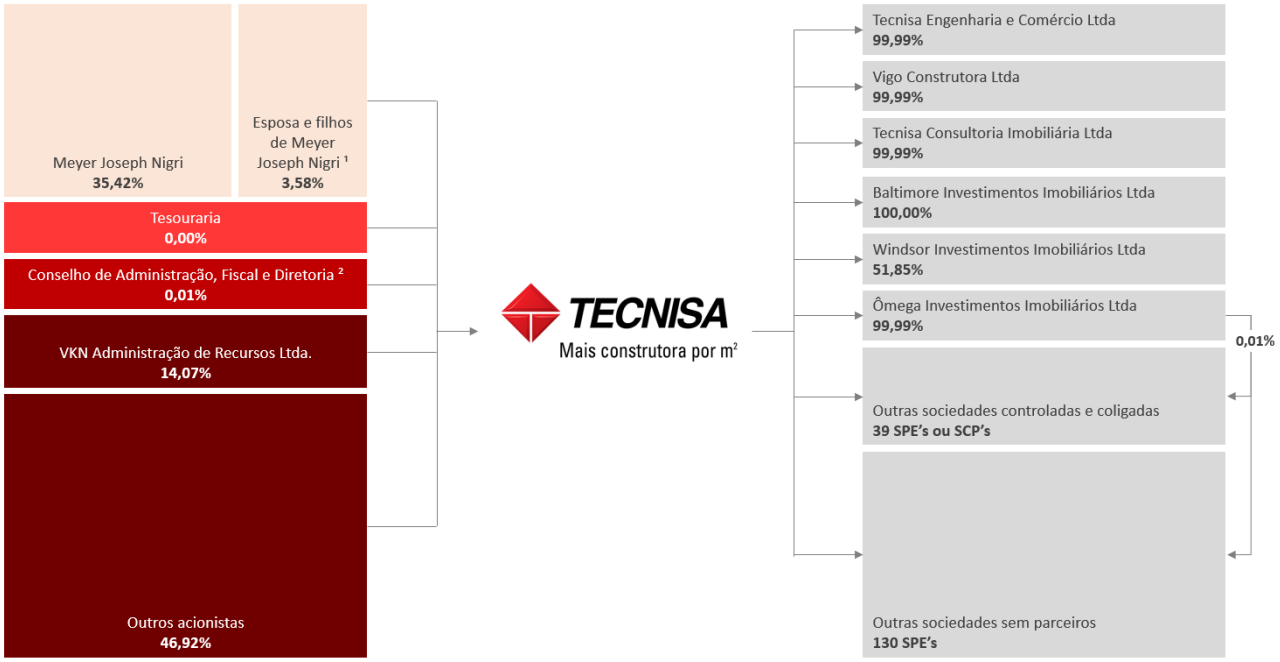
Quantidade ordinárias	44.899.718	60,989%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	44.899.718	60,989%

6.4 Participação em sociedades

Denominação Social	CNPJ	Participação do emisor (%)
BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	14.130.673/0001-70	100
WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	08.303.528/0001-41	51,85
TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	49.502.677/0001-17	99,990000
VIGO CONSTRUTORA LTDA	12.263.275/0001-05	99,990000
OMEGA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	09.002.517/0001-94	99,990000
TECNISA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA	07.821.493/0001-70	99,990000

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico

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



(1) Incluindo a posição do Sr. Joseph M. Nigri
(2) Excluindo a posição do Sr. Meyer J. Nigri e Sr. Joseph M. Nigri

Legenda

- Controlador
- Tesouraria
- Administradores
- Ações em circulação

6.6 Outras informações relevantes

6.6. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

Em correspondência enviada em 16 de junho de 2021, a VKN Administração de Recursos Ltda. informou sobre aquisição de participação relevante, tendo atingido 10,01% do total de ações ordinárias emitidas pela Companhia. Declarou, ainda, que: (i) a participação acionária acima não tem objetivo de alterar a composição de controle ou a estrutura administrativa da Companhia; (ii) não possui com outros acionistas da Companhia qualquer contrato ou acordo regulando a exercício do direito ao voto ou à compra e venda de valores mobiliários emitidos pela Companhia; e (iii) não detém, por si ou por quaisquer de seus fundos ou clubes de investimento geridos, quaisquer bônus de subscrição, direitos de subscrição de ações, opções de compra de ações e/ou debêntures conversíveis em ações emitidos pela Companhia.
Em 30 de abril de 2025 a VKN Administração de Recursos Ltda é possuidora de 14,07% de ações ordinárias emitidas pela Companhia.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7.1. Descrever as 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 aprovou na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada no dia 13 de abril de 2022, sua "Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e dos Comitês de Assessoramento da Diretoria Estatutária" ("Política de Indicação").

A Política de Indicação prevê como requisitos para preenchimento dos cargos de administração:
(i) adequação do currículo e qualificação profissional do candidato às atividades e atribuições inerentes ao respectivo cargo;
(ii) adequação das demais atividades exercidas pelo candidato, especialmente à luz: (a) das restrições constantes do artigo 147, § 3º, da Lei das S.A.: (b) de eventuais conflitos de interesse; e (c) da disponibilidade de tempo do candidato para o adequado e diligente exercício da função a que seria indicado;
(iii) complementaridade de competências, experiências e características pessoais com relação aos demais membros, quando se tratar de órgão colegiado;
(iv) quando aplicável, a assiduidade nas reuniões durante o mandato anterior na Companhia e seu desempenho no período, conforme processo de avaliação. Não podem ser indicados como candidatos pessoas impedidas por lei especial ou declaradas inabilitadas pela CVM, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Ainda, o Estatuto Social prevê que o Conselho de Administração deve ser composto, mínimo, por 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, de conselheiros independentes.
Portanto, a Companhia não faz distinção de gênero, raça, sexo, cor, raça, faixa etária ou de qualquer outra espécie, de maneira que quaisquer pessoas que preencham os requisitos objetivos acima listados são elegíveis aos cargos de administração.

A Política de Indicação está disponível e pode ser acessada pelos acionistas na página da internet: (i) da Companhia, no endereço eletrônico: www.tecnisa.com.br/ri; e (ii) da CVM, no endereço eletrônico: www.gov.br/cvm.

b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

A Companhia possui um processo de avaliação que avalia, anualmente, (i) o Conselho de Administração como órgão e cada um de seus membros individualmente; e (ii) os comitês de assessoramento ao Conselho de Administração como órgãos e cada um de seus membros individualmente ("Procedimento de Avaliação Conselho de Administração e Comitês").

Adicionalmente, a Companhia possui um processo de avaliação que avalia, anualmente, (i) a Diretoria estatutária como órgão e cada um de seus membros individualmente; e (ii) o Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos como órgão e cada um de seus membros individualmente ("Procedimento de Avaliação Diretoria e Comitê").

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Procedimento de Avaliação do Conselho de Administração e Comitês

O Procedimento de Avaliação Conselho de Administração e Comitês visa aprimorar o desempenho dos órgãos e membros avaliados através de processo de autoavaliação (podendo abranger autoavaliação individual e avaliação de seus pares), bem como aperfeiçoar a governança corporativa da Companhia. Tal processo é estruturado levando-se em consideração as características e responsabilidades específicas de cada órgão, buscando, assim, alcançar um alto nível de especialização durante a avaliação.

Ainda, o Procedimento de Avaliação Conselho de Administração e Comitês é coordenado pelo Presidente do Conselho de Administração da Companhia e poderá contar com o apoio do Comitê de Pessoas e Conduta da Companhia para análise e recomendação da metodologia de avaliação de desempenho, incluindo suas eventuais melhorias.

Procedimento de Avaliação da Diretoria e Comitês

O Procedimento de Avaliação Diretoria e Comitês tem como principal objetivo a identificação dos pontos fortes e de melhoria no desempenho das funções da Diretoria, do Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos e de seus membros, de forma a identificar estratégias para o aprimoramento da efetividade de sua atuação, bem como o aperfeiçoamento da governança corporativa da Companhia.

O Procedimento de Avaliação Diretoria e Comitês é realizado pelo Conselho de Administração, que designará um de seus membros para presidir os trabalhos e poderá contar com a ajuda do Comitê de Pessoas e Conduta da Companhia, sendo facultada, ainda, a contratação de consultoria externa para a condução e/ou auxiliar na condução dos trabalhos.

A metodologia e etapas do processo são determinadas pelo membro do Conselho de Administração designado conforme acima, em conjunto com o Comitê de Pessoas e Conduta da Companhia e/ou com consultoria externa, se aplicável, e poderão ser realizadas por meio de entrevistas, questionários, formulários, ou quaisquer outros mecanismos que permitam a obtenção de dados qualitativos referentes aos órgãos e seus respectivos membros, sendo que tais dados podem ser obtidos inclusive através de autoavaliação, avaliação dos pares do respectivo órgão, colaboradores ou do Conselho de Administração, conforme o caso.

A metodologia do Procedimento de Avaliação Diretoria e Comitê deve considerar as características e responsabilidades específicas de cada um dos órgãos e de seus membros, buscando, assim, evitar avaliação genérica. Deverá considerar também, dentre outros fatores a critério do responsável pela avaliação, conforme aplicável:

(i) no caso dos Diretores, o atingimento de metas de desempenho, financeiras e não financeiras;
(ii) o comprometimento do membro de um dos órgãos com o exercício de suas funções;
(iii) o alinhamento com a cultura, princípios e objetivos da Companhia;
(iv) a avaliação da qualificação técnica e/ou de competências e habilidades;
(v) a adequação do número de membros dos órgãos;
(vi) a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero dos membros dos órgãos; e
(vii) a identificação de pontos para melhoria e de ações corretivas aplicadas.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

O Procedimento de Avaliação da Diretoria e do Comitê é realizado pelo Conselho de Administração, podendo contar com o apoio do Comitê de Pessoas e Conduta e sendo facultada a contratação de consultoria externa para condução e/ou para auxiliar na condução dos trabalhos do processo de avaliação.

Até a data deste Formulário de Referência, tais serviços de consultoria e assessoria externa não haviam sido contratados.

c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Tanto o Regimento Interno do Conselho de Administração como o Regimento Interno da Diretoria vedam aos membros do respectivo órgão intervirem em qualquer operação social em que tiverem interesse conflitante com o da Companhia, bem como terem acesso a informações ou participarem de reuniões relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com o da Companhia.

Para tanto, o membro do Conselho de Administração ou da Diretoria que possuir ou representar interesse conflitante com o da Companhia deve cientificar os demais membros a respeito de seu impedimento e fazer consignar seu impedimento na ata da reunião em questão. Caso o próprio membro conflitado não manifeste seu impedimento, qualquer um dentre os demais membros presentes que tenha conhecimento do fato deve informá-lo ao Presidente do órgão.

Uma vez identificado o conflito de interesses, o membro conflitado deve se afastar das discussões e deliberações acerca do assunto, retirando-se temporariamente da reunião até que o assunto se dê por encerrado.

O membro cujo interesse for conflitante ou que represente interesse conflitante com o da Companhia deverá se abster de votar na matéria objeto do conflito, bem como não poderá ter acesso a informações e participar de reuniões de quaisquer órgãos da administração relacionadas ao assunto até que cesse a situação de conflito de interesse ou interesse particular.

No mesmo sentido, a Política de Transação com Partes Relacionadas, aprovada pela Companhia em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de agosto de 2020, disciplina, em sua seção 3, como devem ser conduzidas as análises sobre transações com partes relacionadas em que haja potencial conflito de interesse. Neste caso, quando uma pessoa envolvida no processo de decisão relativo à aprovação de uma transação com partes relacionadas não for independente em relação à transação em discussão (i.e. poder influenciar ou tomar decisões motivada por interesses particulares ou distintos daqueles da Companhia), esta pessoa deve: (i) declarar sua condição ao órgão responsável pela deliberação relativa à transação com partes relacionadas; (ii) quando aplicável, abster-se de votar nas deliberações relativas à transação com partes relacionadas; e (iii) abster-se de participar das discussões para decisão a respeito da aprovação, pela Companhia, da transação com partes relacionadas, devendo, inclusive, quando for o caso, retirar-se da reunião enquanto a discussão esteja ocorrendo.

Quando aplicável, a verificação da Situação de Conflito de Interesse e a abstenção da pessoa conflitada deverá ser registrada de forma sumária na ata do órgão da Companhia que deliberar a respeito da respectiva Transação com Partes Relacionadas

Considerando-se a realidade e a composição do Conselho de Administração, composto, em sua maioria, por membros independentes, a Companhia entende que as regras constantes na legislação, na Política de Transação com Partes Relacionadas e regulamentação aplicáveis são adequadas para gerenciamento eventuais conflitos de interesse.

Nota-se, por fim, que os conselheiros também estão sujeitos às vedações e restrições previstas na Lei das Sociedades por Ações, observado ainda o disposto no artigo 16, §§ 4º e 5º, do Estatuto Social.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

d) por órgão:

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

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

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

Declaração de gênero:	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	01	03	0	0	0
Conselho de Administração	0	05	0	0	0
Comitês	01	4	0	0	0
Total	**02**	**12**	**0**	**0**	**0**

Declaração de cor ou raça:	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	01	02	0	1	0	0	0
Conselho de Administração	0	05	0	0	0	0	0
Comitês	0	05	0	0	0	0	0
Total	**01**	**12**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**

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

A Companhia não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração. Eventuais objetivos relacionados a este tema serão discutidos e analisados pelo Comitê de Pessoas e Conduta e Comitê ESG da Companhia, à luz e alinhados às estratégias da Companhia.

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

Os órgãos da administração realizam o gerenciamento dos riscos de forma integrada, com atribuições e responsabilidades em cada nível da estrutura organizacional. A Política de Gerenciamento de Riscos define a forma de acompanhamento dos Riscos Estratégicos, dentre eles os riscos decorrentes de mudanças e fatores relacionados às condições socioambientais. Dentre os papéis de cada órgão da administração no gerenciamento desses riscos, destacam-se:

- Conselho de Administração: É responsável por estabelecer os princípios, políticas e diretrizes gerais das estratégias de gerenciamento de riscos da Companhia. O Conselho de Administração avalia e aprova a matriz de riscos, incluindo eventuais riscos relacionados ao clima, estabelecendo as diretrizes para o tratamento e resposta para os riscos identificados. Além disso, o Conselho de Administração supervisiona as atividades do processo de gerenciamento de riscos, executadas pelo Diretor Presidente e demais membros da Diretoria e avalia a adequação da estrutura (recursos humanos, financeiros e sistemas) destinada ao processo de gerenciamento de riscos, inclusive zelando para que a Diretoria tenha mecanismos e controles internos para conhecer, avaliar e controlar os riscos, a fim de buscar mantê-los em níveis compatíveis com os limites aceitáveis pela Companhia.
- Diretoria: É responsável por promover a integração do gerenciamento de riscos com os ciclos de gestão e planejamento da Companhia, bem como a cultura de gerenciamentos de riscos. A Diretoria avalia a efetividade dos controles existentes e faz o acompanhamento dos indicadores-chave de risco e das estratégias de priorização,

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

aplicando os tratamentos e respostas aos riscos.

- Comitê de Auditoria: É responsável por avaliar e monitorar as exposições aos riscos pela Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos, bem como por propor ao Conselho de Administração as definições gerais das estratégias de gerenciamento de riscos da Companhia.
- Comitê Executivo de Gerenciamento de Riscos: É responsável por monitorar e desenvolver ações para identificação dos principais riscos e mitigação dos seus impactos, acompanhar os indicadores-chave de risco, avaliar a matriz de risco da Companhia à luz da mensuração de potenciais impactos e probabilidade de sua ocorrência, submetendo à Diretoria recomendações de correção ou aprimoramento.
- Comitê ESG: É responsável por contribuir com o desenvolvimento da estratégia de sustentabilidade do negócio, através do planejamento e implementação de projetos e iniciativas relacionadas a questões ambientais, sociais e de governança corporativa. O Comitê ESG deve propor soluções para os desafios de sustentabilidade e monitorar o adequado funcionamento de sistema de gestão de riscos socioambientais, sugerindo medidas mitigatórias. Adicionalmente, é responsável por identificar oportunidades e soluções sustentáveis inovadoras, seja em produtos e serviços, assim como em processos, modelo de gestão e de negócios, e sugerir sua implementação na Companhia.

Para mais informações sobre a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia, ver item 5.1 deste Formulário de Referência.

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	Prefere não responder
Diretoria	1	3	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	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 = 8	**1**	**7**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	1	2	0	1	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	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 = 8	**1**	**6**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de membros - Pessoas com Deficiência

	Pessoas com Deficiência	Pessoas sem Deficiência	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	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 = 8	**0**	**8**	**0**

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2. Em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:

a) órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

Comitês de Assessoramento

Nos termos do parágrafo 6º do art. 16 do Estatuto Social, o Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, pode criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo compostos por profissionais por ele designados. Criados os comitês ou grupos de trabalho, caberá ao Conselho de Administração a aprovação dos respectivos regimentos internos.

Atualmente, a Companhia possui quatro comitês permanentes, formalizados mediante aprovação de seu regimento pelo Conselho de Administração, não estatutários, que se reportam ao Conselho de Administração: o Comitê de Auditoria, o Comitê de Pessoas e Conduta, o Comitê de Negócios Imobiliários e o Comitê de Inovação e Sustentabilidade.

O Comitê de Auditoria é órgão colegiado, cuja finalidade é assessorar o Conselho de Administração no monitoramento e controle de qualidade das demonstrações e informações financeiras, no gerenciamento de riscos e estratégias a serem adotadas pela Companhia e nos controles internos, a fim de conferir maior confiabilidade das informações e proteção da Companhia, e contribuir com a eficiência e qualidade das decisões do Conselho em relação aos assuntos relacionados à sua área de atuação.

O Comitê de Auditoria é composto por 3 (três) membros, devendo ter em sua composição: (i) ao menos 1 (um) membro independente do Conselho de Administração, de acordo com os critérios de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado; (ii) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) a maioria dos membros deverá ser independente; sendo que estas características poderão ser acumuladas por um mesmo membro. Dentre seus membros, o Conselho de Administração elegerá um para ser o Coordenador do Comitê de Auditoria.

O Comitê de Pessoas e Conduta, por sua vez, é órgão colegiado destinado a assessorar o Conselho de Administração no monitoramento e gerenciamento das práticas relacionadas a recursos humanos, incluindo remuneração, aplicáveis aos administradores, membros do Conselho Fiscal e dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração e demais colaboradores da Companhia, bem como na promoção das normas éticas e de conduta da Companhia, a fim de contribuir com a eficiência e qualidade das decisões do Conselho em relação aos assuntos relacionados à sua área de atuação.

O Comitê de Pessoas e Conduta deve ser composto por, no mínimo, 4 (quatro) e, no máximo, 6 (seis) membros, devendo ter em sua composição: (i) no mínimo, 2 (dois) membros do Conselho de Administração, sendo pelo menos 1 (um) membro independente, de acordo com os critérios de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado; (ii) o Diretor Presidente; e (iii) o responsável pela área de Recursos Humanos da Companhia, ocupe ele cargo de Gerente ou Diretor da Companhia. O Coordenador do Comitê de Pessoas e Conduta deverá ser eleito entre os membros do Conselho de Administração mencionado no item (i) acima.

O Comitê de Negócios Imobiliários é órgão colegiado, de funcionamento permanente, destinado a assessorar o Conselho de Administração no monitoramento, gerenciamento e na tomada de decisões envolvendo negócios imobiliários da Companhia, a fim de contribuir com a eficiência e qualidade das decisões do Conselho.

O Comitê de Negócios Imobiliários será composto de, no mínimo, 4 (quatro) e, no máximo, 6 (seis) membros, devendo ter em sua composição: (i) o Diretor Presidente; (ii) Diretor de Novos Negócios, (iii) 1 (um) Diretor, estatutário ou adjunto, com experiência em assuntos comerciais, administração ou áreas correlatas, não podendo ser o mesmo membro descritos nos itens (i) e (ii) anteriormente; e, por fim, 1 (um) membro do Conselho de Administração. O Comitê,

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

ainda, poderá ter em sua composição até 1 (um) especialista externo, com notório conhecimento e/ou experiência em nas áreas de engenharia, administração, incorporação, assuntos comerciais e/ou áreas corretadas.

O Comitê de Inovação e Sustentabilidade é órgão colegiado, de funcionamento permanente, vinculado diretamente ao Conselho, que tem por finalidade assessorá-lo nas decisões estratégicas da Companhia, com o fim específico de estudar e aplicar tendencias e tecnologias em prol da sustentabilidade dos negócios da Companhia.

O Comitê de Inovação e Sustentabilidade será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 9 (nove) membros, devendo ter, em sua composição, 1 (um) membro do Conselho; e os demais, gerentes e/ou diretores de áreas estratégicas da Companhia, que possuam conhecimento para agregar na persecução dos objetivos do Comitê. Além disso, ao menos 1 (um) de seus membros deve ter experiência na área de tecnologia; ao menos 1 (um) de seus membros deve ter experiência na área de sustentabilidade; ao menos 1 (um) dos membros deve ter experiência na área de engenharia; devendo estes serem 3 (três) pessoas distintas, ou seja, não pode o mesmo membro cumprir mais de 1 (um) dos requisitos acima.

Os Regimentos Internos dos referidos Comitês encontram-se disponíveis para consulta na página eletrônica da Companhia https://ri.tecnisa.com.br/# e no site da CVM http://www.gov.br/cvm.

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

O Conselho de Administração dispõe de Comitê de Auditoria Não Estatutário como órgão de assessoramento, cabendo ao Comitê de Auditoria avaliar o trabalho da auditoria independente.

Nos termos de seu Regimento Interno, cabe ao Comitê de Auditoria: (i) monitorar a qualidade e integridade das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, bem como das informações e medições divulgadas com base em dados contábeis ajustados e em dados não contábeis que acrescentem elementos não previstos na estrutura dos relatórios usuais das demonstrações financeiras; (ii) supervisionar a atividade dos auditores independentes a fim de avaliar sua independência, a qualidade e efetividade dos serviços prestados e a adequação dos serviços prestados às necessidades da Companhia; e (iii) com base em suas avaliações, apresentar ao Conselho de Administração sua opinião a respeito da contratação e destituição dos serviços de auditoria independente da Companhia para a elaboração de auditoria externa independente ou para qualquer outro serviço.

Adicionalmente, nota-se que a Companhia possui uma Política de Contratação de Serviços Extra-Auditoria formalizada, aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 18 de março de 2020, e que se encontra disponível para consulta na página eletrônica da Companhia (https://ri.tecnisa.com.br/) e no site da CVM (http://www.gov.br/cvm).

De acordo com a Política de Contratação de Serviços Extra-Auditoria , consideram-se serviços extra-auditoria aqueles que eventualmente a Companhia contrate com o auditor independente e que não estejam diretamente relacionados com os serviços de auditoria de suas demonstrações contábeis. Como regra, não podem ser contratados serviços extra-auditoria que possam comprometer a independência dos auditores independentes.

Nessa direção, cabe ao Comitê de Auditoria aprovar a contratação de quaisquer serviços extra-auditoria, observado que todas as contratações envolvendo os auditores independentes devem ser submetidas ao Comitê de Auditoria para análise e recomendação. Todas as propostas de contratação deverão ser apresentadas ao Comitê de Auditoria já com análise do comprometimento da independência da contratação feita pela própria auditoria independente e orçamento dos valores envolvidos.

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

Por fim, ainda de acordo com a Política de Contratação de Serviços Extra-Auditoria , nota-se que caso o Comitê de Auditoria opine favoravelmente à contratação, a área responsável por tal contratação deverá assegurar que eventuais salvaguardas sejam incluídas no contrato com a auditoria independente.

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

A Companhia possui um canal de denúncias operado pela Contato Seguro, empresa independente e imparcial especializada na operação de canais dessa natureza, acessível 24h por dia, sete dias por semana, tanto por telefone (0800 648 6305) quanto pela internet (www.contatoseguro.com.br). Este canal pode ser acessado por quaisquer interessados, inclusive terceiros, parceiros, investidores, acionistas, clientes, vizinhos, fornecedores e prestadores de serviço, para reportar e relatar situações de qualquer natureza relacionadas a infrações ou desconformidades com a legislação, o Código de Conduta ou os valores da Companhia. Dentre os assuntos, incluem-se questões ambientais, sociais e de governança.

Todas as denúncias e comunicações encaminhadas via canal de denúncias são analisadas e tratadas, ficando a sua apuração a cargo de um grupo de trabalho formado pelo Diretor Presidente, Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, Diretor Jurídico e de *Compliance*, e o *Compliance Officer*. Caso a denúncia ou comunicação digam respeito ou envolvam um dos membros do grupo de trabalho, este não terá acesso ao conteúdo, que será direcionado apenas aos demais participantes. Caso a denúncia ou comunicação diga respeito ao Diretor Presidente ou a membro do Conselho de Administração, o órgão competente para recebimento e análise será o Conselho de Administração, com exceção do conselheiro envolvido. Todas as denúncias são confidenciais e registradas em plataforma eletrônica que garante sua integridade e rastreabilidade.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

Nome ANDERSON LUIS HIRAOKA **CPF:** 339.099.258-80 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 02/10/1985

Experiência Profissional: O Sr. Anderson Luis Hiraoka é Diretor Financeiro e de Relação com Investidores desde setembro de 2023. Com mais de 14 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na Tecnisa em 2011 e desde então teve passagens pelas áreas de Planejamento Financeiro, Tesouraria, Crédito, Cobrança e Relação com Investidores. É bacharel em Administração de Empresas pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP (FEA-USP) com pós-graduação em Finanças Corporativas & Investment Banking pela FIA Business School. Ele não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. tendo declarado que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Ele não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	08/05/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Diretor de Relações com Investidores		08/05/2024		15/09/2023
Diretoria	08/05/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Outros Diretores	Diretor Financeiro	08/05/2024		15/09/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome ANDRIEI JOSÉ BEBER **CPF:** 014.789.149-39 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 18/11/1973

Experiência Profissional: O Sr. Andriei é membro do Conselho de Administração da Companhia desde abril de 2017. Fora do grupo econômico da Companhia, é professor, pesquisador e consultor na área de gestão e manutenção de infraestrutura, análise de projetos de investimentos e finanças corporativas; e professor do programa de pós-graduação FGV Management, atuando na área de Finanças e Métodos Quantitativos nos programas MBA em todo o Brasil. De 2010 a 2015, foi conselheiro de administração da Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. - CELESC (companhia aberta do setor de energia) e, em 2017, foi conselheiro de administração suplente da AES Eletropaulo (companhia aberta do setor de energia), onde integrou o comitê de remuneração e pessoas. De 2021 a 2023, foi Conselheiro de Administração da Copel/Companhia Paranaense de Energia, onde presidiu o Comitê de Desenvolvimento Sustentável. Foi conselheiro de administração suplente da Klabin S.A. (entre 2022 e 2024), e conselheiro fiscal suplente da CSN (entre) e conselheiro fiscal suplente do Banco do Brasil (entre 2023 e 2025). No ano de 2025, foi eleito para exercer a função de Conselheiro Fiscal do Banco do Brasil, com mandato previsto até 2027. Ele é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Regional de Blumenau (FURB), com doutorado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e conselheiro de administração certificado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa - IBGC, tem experiência nas áreas de finanças, controladoria, estratégia, remuneração e sustentabilidade. Também é professor do Programa de Cursos Conveniados da FGV Management e ganhador do Prêmio Mérito Docente na categoria Finanças e Métodos Quantitativos, nos anos 2009, 2010, 2013 e 2014. Possui mais de 100 trabalhos publicados no Brasil e exterior, sendo coautor dos livros Compliance Estratégico vol. 1 e 2. As sociedades acima indicadas não integram o grupo econômico da Companhia, nem são controladas por acionista da Companhia que detém participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário da Companhia. Ele informa que não ocupa outros cargos de administração em sociedades ou organizações do terceiro setor. Assim, ele não ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal, e não possui interesse conflitante com a Companhia, estando em condições de firmar a declaração prevista no § 4o do art. 147 da Lei das S.A. O Sr. Andriei declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Andriei não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	30/04/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		30/04/2024	Não	26/04/2017

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome CRISTIANE SAMPAIO E SAMPAIO **CPF:** 282.082.248-71 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Advogada **Data de Nascimento:** 16/01/1977

Experiência Profissional: A Sra. Cristiane Sampaio e Sampaio é Diretora Jurídica e de Compliance da Companhia desde agosto de 2023. Ingressou na Tecnisa S.A. em janeiro de 2007, tendo atuado de julho de 2008 a janeiro de 2023 como Gerente Jurídica, quando então se tornou Diretora Adjunta Jurídica. Ela é graduada em Direito pela Universidade Bandeirantes, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil na Seção de São Paulo (OAB/SP) sob o nº. 186.405, atuando há mais de 25 (vinte e cinco) anos nas áreas de Direito Contratual e Imobiliário, tendo passado pelos escritórios "Rubinstein Advogados Associados", "Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Schoueri Advogados" e "Sérgio Rubinstein Advogados". Ela não é membra da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. Ela declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Ela não é considerada uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	01/10/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Outros Diretores	Diretora Jurídica e de Compliance	01/10/2024		01/10/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome FERNANDO TADEU PEREZ **CPF:** 576.621.268-20 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de Empresas **Data de Nascimento:** 08/11/1954

Experiência Profissional: O Sr. Fernando é Diretor Presidente da TECNISA desde novembro de 2021. Anteriormente atuou como membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia desde 2016. Fora do grupo econômico da Companhia, desde 2012, é sócio da FPerez - Performance pelas Pessoas, consultoria empresarial focada em alavancar a performance das organizações pela mobilização dos colaboradores, alinhando o capital humano com as estratégias de negócios, tendo sempre em mente sua sustentabilidade. Foi Vice Presidente de Recursos Humanos da Volkswagen América do Sul (empresa do setor automotivo) por 8 anos e Diretor Executivo de RH do Conglomerado Itaú (companhia aberta do setor financeiro) por 7 anos, com experiência nacional e internacional em fusões e aquisições, mudanças culturais, gestão de pessoas, relações do trabalho e negociações sindicais. Fernando atuou como membro do Conselho de Administração da Copel, Companhia Paranaense de Energia, de maio de 2023 até março de 2024. É formado em Administração de Empresas com MBA pelo INSEAD - European Institute of Business Administration. Fernando declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Fernando não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	08/05/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Diretor Presidente / Superintendente		08/05/2024		03/11/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome JOSEPH MEYER NIGRI **CPF:** 298.215.498-61 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 21/09/1981

Experiência Profissional: O Sr. Joseph é Vice-Presidente do Conselho de Administração desde novembro de 2021, tendo ocupado a posição de Diretor Presidente da Companhia de 2017 a 2021, com passagens como Diretor Vice-Presidente e Diretor de Negócios Premium entre 2007 e 2017. Atualmente é coordenador do Comitê de Pessoas e Conduta, do Comitê de Negócios Imobiliários e do Comitê de Inovação e Sustentabilidade. Ingressou na Tecnisa Engenharia em 2002, tendo assumido o cargo de Diretor Adjunto de Novos Negócios em junho de 2006. Ele é graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo - USP, tendo concluído em 2014 o programa Owner/President Management (OPM) da Harvard Business School. Ele participa atualmente como Diretor de Relações Comunitárias da Federação Israelita do Estado de São Paulo ± FISESP (organização do terceiro setor com foco na comunidade judaica), e atua como conselheiro do “Fundo de Bolsas”, programa que oferece bolsas de estudo em escolas judaicas da cidade de São Paulo para crianças em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Assim, ele não ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal, e não possui interesse conflitante com a Companhia, estando em condições de firmar a declaração prevista no § 4o do art. 147 da Lei das S.A. O Sr. Joseph declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Joseph não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	30/04/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Vice Presidente Cons. de Administração		30/04/2024	Sim	03/11/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome MEYER JOSEPH NIGRI **CPF:** 940.088.258-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 04/02/1955

Experiência Profissional: O Sr. Meyer é acionista controlador e membro do Conselho de Administração da Companhia com presença no Conselho desde julho de 2006, tendo atuado como Diretor Presidente até setembro de 2017. Em 1977, fundou a TECNISA Engenharia e Comércio Ltda., empresa atuante no setor de engenharia e construção civil. É graduado em engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Participa atualmente do Conselho Deliberativo da Chevra Kadisha (associação responsável pela administração dos cemitérios israelitas de São Paulo), da Unibes Cultural (organização do terceiro setor com foco em ajudar pessoas em vulnerabilidade social), do Hospital Israelita Albert Einstein (sociedade beneficente do setor da saúde); do Conselho Consultivo Eleito do Secovi (sindicato do setor da habitação); além de ser Presidente do Conselho de Administração do Espaço K (organização do terceiro setor com foco na comunidade jovem judaica). O Sr. Meyer nunca ocupou cargos de administração em outras companhias abertas, tendo declarado que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Ele não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	30/04/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Presidente do Conselho de Administração		30/04/2024	Sim	22/05/2006

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome RENATO MEYER NIGRI **CPF:** 385.338.058-10 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de empresas **Data de Nascimento:** 27/06/1989

Experiência Profissional: O Sr. Renato é Diretor de Novos Negócios da Companhia desde abril de 2020, tendo ocupado anteriormente os cargos de Gerente de Novos Negócios e Gestor do bairro planejado Jardim das Perdizes. Renato ingressou na Companhia em 2011, na área de Relação com Investidores, seguido por um job rotation pelas principais áreas da empresa. O Sr. Renato é formado em Administração de Empresas pelo Instituto de Ensino e Pesquisa - Insper. Não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. Renato declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Renato não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	08/05/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Outros Diretores	Diretor de Novos Negócios	08/05/2024		30/04/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome	RONALDO DE CARVALHO CASELLI	CPF:	251.194.798-63	Passaporte:		Nacionalidade:	Brasil	Profissão:	Administrador de Empresas	Data de Nascimento:	07/05/1974

Experiência Profissional: O Sr. Ronaldo é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia desde 2020. Fora do grupo econômico da Companhia, ele é diretor de investimentos da UOL desde 2020, tendo sido sócio da VOKIN Administração de Recursos Ltda de 2016 e 2021, gestora de fundos sediada em Porto Alegre. Foi também sócio fundador da Consenso Investimentos de 2008 a 2016 e atuou como conselheiro da Magnesita Refratários de 2015 a 2018. As sociedades acima indicadas não integram o grupo econômico da Companhia, nem são controladas por acionista da Companhia que detém participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário da Companhia. É graduado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP), tendo pós-graduação em Finanças e Cálculo Atuarial pela Universidade de São Paulo (FEA-USP). Ele não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades e não ocupa outros cargos de administração em sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Ronaldo declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Ronaldo não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

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	30/04/2024	AGO que aprovar as contas do exercício de 2025	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)		30/04/2024	Não	23/04/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

7.4 Composição dos comitês

Nome:	ANDERSON LUIS HIRAOKA	**CPF:**	339.099.258-80	**Passaporte:**		**Nacionalidade:**	Brasil	**Profissão:**	Administrador de Empresas	**Data de Nascimento:**	02/10/1985

Experiência Profissional: O Sr. Anderson Luis Hiraoka é Diretor Financeiro e de Relação com Investidores desde setembro de 2023. Com mais de 14 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na Tecnisa em 2011 e desde então teve passagens pelas áreas de Planejamento Financeiro, Tesouraria, Crédito, Cobrança e Relação com Investidores. É bacharel em Administração de Empresas pela Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da USP (FEA-USP) com pós-graduação em Finanças Corporativas & Investment Banking pela FIA Business School. Ele não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. tendo declarado que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Ele não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Risco		Membro do Comitê (Efetivo)	07/11/2024	Primeira reunião da Diretoria que ocorrer após a RCA que eleger a composição da Diretoria em 2026			07/11/2024	22/09/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: ANDRIEI JOSÉ BEBER **CPF:** 014.789.149-39 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 18/11/1973

Experiência Profissional:

O Sr. Andriei é membro do Conselho de Administração da Companhia desde abril de 2017. Fora do grupo econômico da Companhia, é professor, pesquisador e consultor na área de gestão e manutenção de infraestrutura, análise de projetos de investimentos e finanças corporativas; e professor do programa de pós-graduação FGV Management, atuando na área de Finanças e Métodos Quantitativos nos programas MBA em todo o Brasil. De 2010 a 2015, foi conselheiro de administração da Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A. - CELESC (companhia aberta do setor de energia) e, em 2017, foi conselheiro de administração suplente da AES Eletropaulo (companhia aberta do setor de energia), onde integrou o comitê de remuneração e pessoas. De 2021 a 2023, foi Conselheiro de Administração da Copel/Companhia Paranaense de Energia, onde presidiu o Comitê de Desenvolvimento Sustentável. Foi conselheiro de administração suplente da Klabin S.A. (entre 2022 e 2024), e conselheiro fiscal suplente da CSN (entre) e conselheiro fiscal suplente do Banco do Brasil (entre 2023 e 2025). No ano de 2025, foi eleito para exercer a função de Conselheiro Fiscal do Banco do Brasil, com mandato previsto até 2027. Ele é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Regional de Blumenau (FURB), com doutorado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e conselheiro de administração certificado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa - IBGC, tem experiência nas áreas de finanças, controladoria, estratégia, remuneração e sustentabilidade. Também é professor do Programa de Cursos Conveniados da FGV Management e ganhador do Prêmio Mérito Docente na categoria Finanças e Métodos Quantitativos, nos anos 2009, 2010, 2013 e 2014. Possui mais de 100 trabalhos publicados no Brasil e exterior, sendo coautor dos livros Compliance Estratégico vol. 1 e 2. As sociedades acima indicadas não integram o grupo econômico da Companhia, nem são controladas por acionista da Companhia que detém participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário da Companhia. Ele informa que não ocupa outros cargos de administração em sociedades ou organizações do terceiro setor. Assim, ele não ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal, e não possui interesse conflitante com a Companhia, estando em condições de firmar a declaração prevista no § 4o do art. 147 da Lei das S.A. O Sr. Andriei declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Andriei não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Outros	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025		Coordenador do Comitê de Auditoria	08/05/2024	10/09/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome:	CRISTIANE SAMPAIO E SAMPAIO	**CPF:**	282.082.248-71	**Passaporte:**		**Nacionalidade:**	Brasil	**Profissão:**	Advogada	**Data de Nascimento:**	16/01/1977

Experiência Profissional: A Sra. Cristiane Sampaio e Sampaio é Diretora Jurídica e de Compliance da Companhia desde agosto de 2023. Ingressou na Tecnisa S.A. em janeiro de 2007, tendo atuado de julho de 2008 a janeiro de 2023 como Gerente Jurídica, quando então se tornou Diretora Adjunta Jurídica. Ela é graduada em Direito pela Universidade Bandeirantes, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil na Seção de São Paulo (OAB/SP) sob o nº. 186.405, atuando há mais de 25 (vinte e cinco) anos nas áreas de Direito Contratual e Imobiliário, tendo passado pelos escritórios “Rubinstein Advogados Associados”, “Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Schoueri Advogados” e “Sérgio Rubinstein Advogados”. Ela não é membra da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. Ela declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Ela não é considerada uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Pessoas e Conduta		08/05/2024	18/08/2023
Comitê de Risco		Membro do Comitê (Efetivo)	07/11/2024	Primeira reunião da Diretoria que ocorrer após a RCA que eleger a composição da Diretoria em 2026			07/11/2024	22/09/2023

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: FABIANO ABRÃO MIELE **CPF:** 171.210.908-13 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Diretor Comercial **Data de Nascimento:** 27/08/1975

Experiência Profissional: O Sr. Fabiano atua como Diretor Comercial desde setembro de 2024. Possui mais de 17 anos de experiência no setor imobiliário, com sólida trajetória em liderança comercial e desenvolvimento de negócios. É bacharel em Administração de Empresas pela Universidade Paulista e graduado em Negócios Imobiliários pela FMU. Ele declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspendido ou inabilitada para a prática de uma atividade comercial qualquer. Ele não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	23/09/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Negócios Imobiliários		23/09/2024	23/09/2024
Comitê de Risco		Membro do Comitê (Efetivo)	07/11/2024	Primeira reunião da Diretoria que ocorrer após a RCA que eleger a composição da Diretoria em 2026			07/11/2024	07/11/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação

Nome: FELIPE TESSER **CPF:** 303.746.068-70 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Gerente Executivo de Tecnologia da Informação **Data de Nascimento:** 28/04/1980

Experiência Profissional: O Sr. Felipe Tesser é Gerente Executivo de Tecnologia da Informação desde fevereiro de 2022. Com mais 18 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na Tecnisa em 2007 e desde então atua na área de TI. É bacharel em Ciências da Computação pela universidade Uninove, com pós-graduação em Gestão e Governança em TI. O Sr. Felipe Tesser não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. O Sr. Felipe Tesser declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Felipe Tesser não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	11/07/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025.	Comitê de Inovação e Sustentabilidade		11/07/2024	11/07/2024
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	21/01/2026	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Pessoas e Conduta		21/01/2026	21/01/2026

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação

Nome:	FERNANDO TADEU PEREZ	**CPF:**	576.621.268-20	**Passaporte:**		**Nacionalidade:**	Brasil	**Profissão:**	Administrador de Empresas	**Data de Nascimento:**	08/11/1954

Experiência Profissional:

O Sr. Fernando é Diretor Presidente da TECNISA desde novembro de 2021. Anteriormente atuou como membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia desde 2016. Fora do grupo econômico da Companhia, desde 2012, é sócio da FPerez - Performance pelas Pessoas, consultoria empresarial focada em alavancar a performance das organizações pela mobilização dos colaboradores, alinhando o capital humano com as estratégias de negócios, tendo sempre em mente sua sustentabilidade. Foi Vice Presidente de Recursos Humanos da Volkswagen América do Sul (empresa do setor automotivo) por 8 anos e Diretor Executivo de RH do Conglomerado Itaú (companhia aberta do setor financeiro) por 7 anos, com experiência nacional e internacional em fusões e aquisições, mudanças culturais, gestão de pessoas, relações do trabalho e negociações sindicais. Fernando atuou como membro do Conselho de Administração da Copel, Companhia Paranaense de Energia, de maio de 2023 até março de 2024. É formado em Administração de Empresas com MBA pelo INSEAD - European Institute of Business Administration. Fernando declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Fernando não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Pessoas e Conduta		08/05/2024	11/05/2022
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Negócios Imobiliários		08/05/2024	11/05/2022
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Inovação e Sustentabilidade		08/05/2024	08/05/2024

Comitê de Risco	Outros	07/11/2024	Primeira reunião da Diretoria que ocorrer após a RCA que eleger a composição da Diretoria em 2026	Vice-Coordenador	07/11/2024	06/12/2021

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: JOSEPH MEYER NIGRI **CPF:** 298.215.498-61 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 21/09/1981

Experiência Profissional: O Sr. Joseph é Vice-Presidente do Conselho de Administração desde novembro de 2021, tendo ocupado a posição de Diretor Presidente da Companhia de 2017 a 2021, com passagens como Diretor Vice-Presidente e Diretor de Negócios Premium entre 2007 e 2017. Atualmente é coordenador do Comitê de Pessoas e Conduta, do Comitê de Negócios Imobiliários e do Comitê de Inovação e Sustentabilidade. Ingressou na Tecnisa Engenharia em 2002, tendo assumido o cargo de Diretor Adjunto de Novos Negócios em junho de 2006. Ele é graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo - USP, tendo concluído em 2014 o programa Owner/President Management (OPM) da Harvard Business School. Ele participa atualmente como Diretor de Relações Comunitárias da Federação Israelita do Estado de São Paulo ± FISESP (organização do terceiro setor com foco na comunidade judaica), e atua como conselheiro do “Fundo de Bolsas”, programa que oferece bolsas de estudo em escolas judaicas da cidade de São Paulo para crianças em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Assim, ele não ocupa cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal, e não possui interesse conflitante com a Companhia, estando em condições de firmar a declaração prevista no § 4o do art. 147 da Lei das S.A. O Sr. Joseph declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Joseph não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Outros	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Negócios Imobiliários	Coordenador do Comitê de Negócios Imobiliários	08/05/2024	11/05/2022
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Pessoas e Conduta		08/05/2024	11/05/2022

Outros Comitês	Outros	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Inovação e Sustentabilidade	Coordenador do Comitê de Inovação e Sustentabilidade	08/05/2024	08/05/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: LEONARDO FERREIRA FURLAN **CPF:** 321.065.048-96 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Diretor de Negócios Imobiliários **Data de Nascimento:** 01/03/1984

Experiência Profissional: O Sr. Leonardo Ferreira Furlan é Diretor de Negócios Imobiliários desde janeiro de 2026. Com mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na Tecnisa em 2022 e desde então teve passagens pelas áreas de Novos Negócios, Planejamento Financeiro, Tesouraria, Relações com Investidores e Controladoria. É bacharel em engenharia civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Ele não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. O Sr. Leonardo declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Leonardo não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Risco		Membro do Comitê (Efetivo)	10/01/2025	Primeira reunião da Diretoria que ocorrer após a RCA que eleger a composição da Diretoria em 2026			10/01/2025	10/01/2025

Outros Comitês	Membro do Comitê (Efetivo)	21/01/2026	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Negócios Imobiliários	21/01/2026	21/01/2026

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação

Nome:	MARIA HELENA PETTERSSON	**CPF:**	009.909.788-50	**Passaporte:**		**Nacionalidade:**	Brasil	**Profissão:**	Contadora	**Data de Nascimento:**	25/07/1961

Experiência Profissional:

A Sra. Maria Helena é membro do Comitê de Auditoria desde setembro de 2019. Fora do grupo econômico da Companhia, possui vasta experiência em contabilidade e auditoria. Graduada em Ciências Contábeis e em Administração de Empresas com diversos cursos de aperfeiçoamento em contabilidade, auditoria, finanças, gestão empresarial, controles internos e avaliação de negócios. Conselheira e consultora sênior com experiência em compliance, demonstrações financeiras, governança corporativa, relatórios financeiros internos e externos, controles internos, conformidade com políticas internas, conformidade com leis e regulamentos, governança de riscos e contabilidade internacional. Atuou como sócia de auditoria e consultoria, coordenando o atendimento a grandes empresas multinacionais, grandes grupos empresariais brasileiros, empresas de capital aberto no Brasil e empresas listadas na SEC, em diversos setores, tais como mídia e entretenimento, companhias aéreas, telecomunicações, indústria, varejo e comércio, serviços, saúde, entre outros. Atualmente é membro do Comitê Estatutário de Conformidade e Auditoria da Braskem S.A., membro do Comitê de Auditoria, Riscos e Partes Relacionadas da China Three Gorges Brasil Energia S.A. – CTG Brasil, membro do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria da U&M Mineração S. A., membro do Comitê de Ética, Conformidade e Auditoria da Associação Umane, uma entidade sem fins lucrativos ligada à filantropia; membro do Conselho Fiscal da Confederação Brasileira de Rugby, uma entidade desportiva sem fins lucrativos e atua também no Comitê Executivo, Comitê de Auditoria, Comitê de Sustentabilidade e de Capital Humano de um Grupo Familiar de empresas, além de ex-membro do Public Interest Oversight Board – PIOB, órgão de supervisão da profissão de auditoria independente e membro do Advisory Board do CARLAB da Rutgers University. Adicionalmente, presta serviços de consultoria independente nas áreas de governança corporativa e conformidade para empresas de grande porte, estruturação do ambiente de controles e de comitês no âmbito do Conselho, preparação para diligências em fusões e aquisições, preparação para abertura de capital, preparação para certificação de controles internos e profissionalização da gestão de empresas familiares. Atuou durante cerca de 30 anos em auditoria independente, liderou auditorias de demonstrações financeiras para fins locais e internacionais e conduziu grandes e complexos trabalhos de consultoria, incluindo aberturas de capital, fusões, aquisições e integração de empresas pós transação, reestruturações de dívida e reestruturações judiciais. Possui vivência nas áreas de contabilidade e demonstrações financeiras, reporte financeiro corporativo, conformidade com leis e regulamentos de mercado de capitais, planejamento financeiro, avaliação de negócios, gerenciamento de riscos, auditoria interna e externa e domina o arcabouço regulatório brasileiro e internacional da profissão de auditoria, além de familiaridade com as melhores práticas globais de governança corporativa. As sociedades acima indicadas não integram o grupo econômico da Companhia, nem são controladas por acionista da Companhia que detém participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário da Companhia. A Sra. Maria Helena declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspendida ou inabilitada para a prática de uma atividade comercial qualquer. A Sra. Maria Helena não é considerada uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2024			08/05/2024	10/09/2019

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: MAURICIO BERNARDES **CPF:** 132.867.018-07 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 19/03/1971

Experiência Profissional: O Sr. Mauricio Bernardes é Diretor de Engenharia. Com mais de 29 anos de experiência nas áreas de Gestão e Construção de Edifícios, Gestão de Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico, Projetos, Qualidade e Assistência Técnica. É Engenheiro Civil, formado pela Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), com mestrado em Tecnologia e Gestão pela Universidade de São Paulo (USP), além de diversos cursos de especializações. O Sr. Mauricio não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) em nenhuma sociedade. O Sr. Mauricio declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que a tenha suspendido ou inabilitada para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Mauricio não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Inovação e Sustentabilidade		08/05/2024	08/05/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome: RENATO MEYER NIGRI **CPF:** 385.338.058-10 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profissão:** Administrador de empresas **Data de Nascimento:** 27/06/1989

Experiência Profissional: O Sr. Renato é Diretor de Novos Negócios da Companhia desde abril de 2020, tendo ocupado anteriormente os cargos de Gerente de Novos Negócios e Gestor do bairro planejado Jardim das Perdizes. Renato ingressou na Companhia em 2011, na área de Relação com Investidores, seguido por um job rotation pelas principais áreas da empresa. O Sr. Renato é formado em Administração de Empresas pelo Instituto de Ensino e Pesquisa - Insper. Não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades além da Companhia. Renato declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. Renato não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Negócios Imobiliários		08/05/2024	08/05/2024
Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025	Comitê de Inovação e Sustentabilidade		08/05/2024	08/05/2024

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

Nome:	RONALDO DE CARVALHO CASELLI	**CPF:**	251.194.798-63	**Passaporte:**		**Nacionalidade:**	Brasil	**Profissão:**	Administrador de Empresas	**Data de Nascimento:**	07/05/1974

Experiência Profissional:

O Sr. Ronaldo é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia desde 2020. Fora do grupo econômico da Companhia, ele é diretor de investimentos da UOL desde 2020, tendo sido sócio da VOKIN Administração de Recursos Ltda de 2016 e 2021, gestora de fundos sediada em Porto Alegre. Foi também sócio fundador da Consenso Investimentos de 2008 a 2016 e atuou como conselheiro da Magnesita Refratários de 2015 a 2018. As sociedades acima indicadas não integram o grupo econômico da Companhia, nem são controladas por acionista da Companhia que detém participação, direta ou indireta, igual ou superior a 5% de uma mesma classe ou espécie de valor mobiliário da Companhia. É graduado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP), tendo pós-graduação em Finanças e Cálculo Atuarial pela Universidade de São Paulo (FEA-USP). Ele não é membro da administração (conselho de administração, conselho fiscal ou diretoria) de outras sociedades e não ocupa outros cargos de administração em sociedades ou organizações do terceiro setor. O Sr. Ronaldo declarou que, durante os últimos 5 (cinco) anos: (a) não sofreu qualquer condenação criminal; (b) não sofreu qualquer condenação em processo administrativo da Comissão de Valores Mobiliários e/ou qualquer outra pena aplicada pelo referido órgão; (c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para a prática de uma atividade comercial qualquer. O Sr. Ronaldo não é considerado uma pessoa politicamente exposta, conforme definido na regulamentação aplicável.

Comitês:

Tipo comitê	Tipo auditoria	Cargo ocupado	Data posse	Prazo mandato	Descrição de outros comitês	Descrição de outro cargo/função	Data da eleição	Data de início do primeiro mandato
Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria não Estatuário	Membro do Comitê (Efetivo)	08/05/2024	Primeira reunião do Conselho após Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2025			08/05/2024	30/04/2020

Condenações:

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
N/A	

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**	
Administrador do emissor ou controlada				
JOSEPH MEYER NIGRI	298.215.498-61	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
MEYER JOSEPH NIGRI	940.088.258-00	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Acionista Controlador	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
JOSEPH MEYER NIGRI	298.215.498-61	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
RENATO MEYER NIGRI	385.338.058-10	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Diretor de Novos Negócios	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
RENATO MEYER NIGRI	385.338.058-10	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	
Diretor de Novos Negócios	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
MEYER JOSEPH NIGRI	940.088.258-00	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	Pai ou Mãe (1º grau por consanguinidade)
Acionista Controlador	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				

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**	
Administrador do emissor ou controlada				
RENATO MEYER NIGRI	385.338.058-10	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	
Diretor de Novos Negócios	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
JOSEPH MEYER NIGRI	298.215.498-61	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	Irmão ou Irmã (1º grau por consanguinidade)
Vice Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
MEYER JOSEPH NIGRI	940.088.258-00	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
JOSEPH MEYER NIGRI	298.215.498-61	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Vice-Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
MEYER JOSEPH NIGRI	940.088.258-00	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	
Presidente do Conselho de Administração	N/A		Brasileiro(a)	
Pessoa relacionada				
RENATO MEYER NIGRI	385.338.058-10	TECNISA S.A.	08.065.557/0001-12	Filho ou Filha (1º grau por consanguinidade)
Diretor de Novos Negócios	N/A		Brasileiro(a)	
Observação				

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, dado que não existem relações de subordinação, de prestação de serviço ou controle mantidas entre administradores (que não os referentes ao exercício das atribuições de seus respectivos cargos na Companhia) do emissor e controladas, controladores e outros.

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7. Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar

O estatuto da Companhia, nos termos do art. 46, prevê que os administradores, membros do conselho fiscal, de comitês e demais colaboradores que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia e/ou em suas controladas, ou, ainda, aqueles que, funcionários ou não, tenham sido indicados pela Companhia para exercer quaisquer dessas funções em entidades nas quais a Companhia seja sócia acionista, quotista, patrocinadora, ou detenha outra forma de participação ("Beneficiários"), poderão ser beneficiários de políticas, programas ou compromissos de indenização e indenidade, relacionadas a atos praticados, no exercício das respectivas funções.

As políticas, programas ou compromissos de indenização e indenidade aos Beneficiários poderão ser feitos por meio da contratação de seguro específico para cobertura de riscos de gestão ("D&O"), por meio da formalização de compromissos de indenidade, ou por outros instrumentos, desde que observadas as regras normativas aplicáveis e as diretrizes aprovadas pelo Conselho de Administração.

Atualmente, a Companhia adota tanto a contratação de seguro D&O, como compromissos de indenidade, conforme indicado abaixo.

A) Seguro D&O:

A Companhia tem contratada apólice de seguro de responsabilidade civil (*Directors & Officers Insurance*), cujas principais características são:

Seguradora: Fator Seguradora (41,66%); Austral Seguradora S.A (33,33%); AXA Seguros S.A. (25,01%).

Contratante: Companhia

Segurados: São as pessoas físicas que durante o período de vigência da apólice, e/ou durante o período de retroatividade, ocupem, passem a ocupar, ou tenham ocupado na Companhia, ou suas subsidiárias/controladas: a) cargo de diretor, administrador ou membro do conselho de administração ou do conselho fiscal, ou qualquer outro cargo executivo, para os quais tenham sido eleitas e/ou nomeadas, condicionado a que, se legalmente exigido, a eleição e/ou nomeação tenham sido ratificadas e registradas por órgãos competentes; b) cargo de gestão, para o qual tenham investidas em relação aos atos e decisões praticados no exercício de suas funções, incluindo-se Empregado da Companhia que tenha poderes de representação em nome dela (exceto procurador exclusivamente com poderes para representa-la no poder judiciário)

Segurado é também a pessoa física contratada pela Companhia por meio de pessoa jurídica regularmente constituída para a prestação de serviços equiparáveis às atividades desempenhadas pelas pessoas mencionadas acima e que venham a ser pessoalmente demandados em Reclamações relacionadas, exclusivamente, às atividades por elas desenvolvidas, nas seguintes situações: i) quando forem solidárias ou subsidiariamente responsáveis; e/ou ii) quando houver decisão judicial que desconsidere a relação de terceirização e imponha a tais pessoas físicas responsabilidade idêntica à dos demais Segurados da Companhia.

Objeto do seguro: Pagamento, a título de indenização securitária de perdas e danos incluindo: (i) penhora online; (ii) custos de investigação; (iii) reembolso das despesas emergenciais; (iv) multas e penalidades civis; (v) danos corporais e materiais; (vi) danos morais; (vii) reclamações tributárias; (viii) período adicional para segurado aposentado e para demissões voluntárias; (ix) responsabilidade solidárias de bens; (x) reclamações por práticas trabalhistas indevidas; (xi) custos em processos de extradição; (xi) gastos adicionais com especialistas; (xii) custos de gerenciamento de crises; (xiii) proteção da imagem pessoal; (xiv) despesas pessoais do segurado; (xv) garantias pessoais; (xvi) reclamações por atos danosos em

7.7 Acordos/seguros de administradores

matéria de valores mobiliários; (xvii) custos de processos de bens e liberdade; (xviii) responsabilidade civil ambiental; (xix) erros e omissões. (xx) custos de defesa; (xxi) entidade externa; (xxii) responsabilidade dos segurados por dano moral; (xxiii) novas subsidiárias; (xxiv) sucessores e representantes legais; (xxv) assessoria em leis estrangeiras de valores mobiliários; (xxvi) eventos extraordinários para reguladores;(xxvii) controle de ativos estrangeiros; (xxviii) erros e omissões na prestação de serviços profissionais e falhas de produtos (E&O), com desconsideração da personalidade jurídica; (xxix) cobertura para advogados, contadores e risk managers internos.

Vigência: O período de vigência é de 18/02/2025 até 18/02/2026.

Âmbito Geográfico: Mundial.

Prêmio total pago pela cobertura contratada: R$ 479.250,60 (quatrocentos e setenta e nove mil, duzentos e cinquenta reais e sessenta centavos), sendo: (i) R$ 446.312,72 (quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e doze reais e setenta e dois centavos) de prêmio líquido; e (ii) R$ 32.937,88 (trinta e dois mil, novecentos e trinta e sete reais e oitenta e oito centavos) de Imposto sobre Operações Financeiras - IOF.

Limite Máximo de Garantia: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

A Administração acredita que o seguro D&O, além de refletir condições de mercado para a contratação de profissionais altamente capacitados, beneficia a Companhia ao disponibilizar condições para que administradores e executivos em posições diretivas exerçam suas funções com maior segurança, propiciando proteção contra responsabilidades pessoais e patrimoniais a que estão expostos por atos praticados no curso ordinário de suas funções.

B) Compromissos de Indenidade

Em 12 de maio de 2021, o Conselho de Administração aprovou os "*Procedimentos para Concessão de Garantias e Indenidade e para Análise de Solicitações no âmbito de Compromissos de Indenidade da Companhia*" ("Procedimentos"). Na mesma ocasião, o Conselho de Administração, observado o parecer circunstanciado do Comitê de Pessoas e Conduta da Companhia, aprovou a celebração de compromissos de indenidade ("Compromisso de Indenidade") com os Beneficiários selecionados e aprovados pelo Conselho de Administração. Os Procedimentos e a minuta do Compromisso de Indenidade encontram disponíveis tanto no site de Relações com Investidores da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri), como no site da Comissão de Valores Mobiliários (www.gov.br/cvm).

Conforme previsto nos Procedimentos, compete ao Conselho de Administração selecionar e aprovar os Beneficiários, bem como estabelecer os termos, condições e limitações de cada Compromisso de Indenidade podendo, a seu exclusivo critério, delegar a implantação, execução e monitoramento dos Compromissos de Indenidade a comitê ou órgão de assessoramento.

Nos termos dos Compromissos de Indenidade, o contrato vigerá a partir da sua data de celebração até a ocorrência dos eventos a seguir, o que acontecer por último: (i) o decurso do prazo de 5 (cinco) anos a contar da data em que o Beneficiário deixar, por qualquer motivo, de exercer sua função na Companhia, em suas controladas ou subsidiárias, conforme aplicável; (ii) decurso do prazo necessário ao trânsito em julgado de processo ou procedimento no qual o Beneficiário seja parte e do qual decorram despesas passíveis de indenização nos termos do contrato; ou (iii) o decurso do prazo prescricional previsto em lei para os eventos que possam gerar obrigações de indenização pela Companhia nos termos do contrato.

No âmbito dos Compromissos de Indenidade, a Companhia se compromete a garantir, reembolsar ou realizar pagamento ou adiantamento de quaisquer prejuízos, despesas, custos, passivos, multas, penalidades ou outros valores de qualquer natureza (incluindo despesas relacionadas a defesa e custas processuais) ("Despesas") que venham a ser

7.7 Acordos/seguros de administradores

comprovadamente incorridos ou imputados ao Beneficiário em virtude de reclamações, inquéritos, investigações, denúncias, procedimentos e processos, extrajudiciais, administrativos, judiciais ou arbitrais, no Brasil ou em qualquer outra jurisdição, em conexão com o regular desempenho das funções próprias de seu cargo ("Processos"). Observados os procedimentos e aprovações aplicáveis, serão suportados pela Companhia Despesas relacionadas a constrição ou bloqueio de patrimônio, e aquelas relacionadas a acordos judiciais e extrajudiciais, ou outros instrumentos para encerramento de Processo.

O Beneficiário será garantido e indenizado pela Companhia em relação às Despesas relacionadas aos Processos que tenham origem ou sejam relacionados a atos regulares de gestão, praticados durante o período em que exerceu funções na Companhia ou em suas investidas, ou que estejam atrelados a atos praticados pela administração anterior da Companhia, desde que o Beneficiário não tenha sido conivente ou omisso em relação a referidos atos, incluindo com relação a Processos já em andamento ou originados durante a vigência do Compromisso de Indenidade.

O Beneficiário não fará jus aos direitos de indenidade previstos no Compromisso de Indenidade quando, comprovadamente: (i) tiver praticado ato fora do exercício regular de suas atribuições; (ii) tiver praticado ato em benefício próprio ou de terceiros, em detrimento dos interesses da Companhia; (iii) tiver praticado ato com má-fé, dolo, culpa grave ou mediante fraude, ainda que dentro de suas atribuições ou poderes; (iv) confessar a ilicitude ou irregularidade da prática ou conduta; (v) o ato houver sido tipificado como crime; (vi) o Beneficiário não fornecer os documentos e informações que estiverem em seu poder e que sejam solicitados pela Companhia ou seus advogados constituídos, para a condução da defesa ou preservação de direitos no âmbito do Processo aplicável; (vii) o Beneficiário não cooperar com a condução da defesa ou preservação de direitos no âmbito do Processo aplicável, incluindo no caso de desistência da defesa, não comparecimento a audiências, ou qualquer outra conduta que possa prejudicar a elaboração, condução, ou sustentação da defesa e das teses cabíveis; e (viii) o Beneficiário não der ciência tempestivamente à Companhia e/ou aos seus advogados constituídos de toda e qualquer comunicação recebida em relação ao Processo aplicável, incluindo qualquer notificação, intimação, citação, decisão, acórdão, ou qualquer outro documento recebido.

Os Compromissos de Indenidade vigentes não preveem expressamente limite de valor para indenização, cabendo ao órgão responsável por decidir sobre os pedidos no âmbito dos Compromissos de Indenidade avaliar a razoabilidade das solicitações e dos valores pleiteados, bem como a compatibilidade do requerido com as práticas de mercado, quando aplicável. A Companhia não terá obrigação de indenizar os Beneficiários por lucros cessantes, perda de oportunidade comercial, interrupção de atividade profissional, danos morais e/ou danos indiretos eventualmente alegados pelo Beneficiário.

As avaliações e decisões sobre as solicitações do Beneficiário no âmbito do Compromisso de Indenidade serão realizadas de acordo com os termos, procedimentos, regras, prazos e observados os parâmetros e critérios estabelecidos nos Procedimentos.

Como regra, o Conselho de Administração será o órgão competente para decidir sobre os pleitos de indenização, sempre observados os respectivos Compromissos de Indenidade e os parâmetros e critérios estabelecidos nos Procedimentos. A Companhia poderá contratar assessor jurídico com reconhecida competência sobre o tema para emitir manifestação a respeito da solicitação apresentada pelo Beneficiário.

É vedado aos membros do Conselho de Administração votar nas deliberações sobre pleitos de garantia e indenização com relação aos quais se encontrem em conflito de interesse, sendo esse presumido nos casos em que: (i) o conselheiro esteja pleiteando a garantia ou indenização na qualidade de Beneficiário; (ii) o conselheiro possa se beneficiar da decisão acerca do pleito realizado por outro Beneficiário em decorrência de poder também ser beneficiário ou potencial beneficiário por conta dos mesmos atos ou fatos.

7.7 Acordos/seguros de administradores

As decisões relativas aos pedidos dos Beneficiários deverão ser submetidas a procedimentos especiais de governança quando: (i) for constatado o conflito de interesses da maioria dos membros em exercício do Conselho de Administração; (ii) houver divergência de entendimento sobre o enquadramento do ato do Beneficiário como passível de indenização, assim entendido quando houver empate e a decisão do Conselho de Administração for tomada por voto de qualidade do Presidente, ou quando o voto de 1 membro do Conselho de Administração possa alterar o resultado final da decisão acerca do pleito do Beneficiário; e (iii) em outras hipóteses em que o Conselho de Administração entenda pertinente em decorrência das características e peculiaridades da situação ("Situações de Procedimentos Especiais")

Nas Situações de Procedimentos Especiais, o Conselho de Administração deverá constituir comitê independente especial, composto por, no mínimo, 3 membros externos à Companhia, com reconhecida competência sobre o tema ("Comitê Especial"), ao qual competirá decidir sobre o pedido de indenização.

O Conselho de Administração ainda poderá, a seu critério, estabelecer procedimentos de governança diferentes ou adicionais, conforme as características do caso específico, que entenda adequados para assegurar a independência da decisão a respeito das Situações de Procedimentos Especiais.

A Administração acredita que a adoção dos Compromissos de Indenidade, em adição ao D&O, está alinhada aos interesses da Companhia na medida em propicia proteção aos Beneficiários contra riscos inerentes ao exercício de suas funções e, dessa forma, disponibiliza condições para a atuação de acordo com os padrões de conduta que são deles esperados. A adoção dos Compromissos de Indenidade insere-se no contexto de práticas para retenção de profissionais-chave, como forma de criar incentivos de mercado compatíveis com as funções dos Beneficiários, e a fim de disponibilizar efetivas condições para que os Beneficiários possam exercer suas funções com maior segurança, considerando, inclusive que: (i) a Companhia desenvolve atividades sujeita a reguladores e regras de alta complexidade; (ii) os Beneficiários, em vista do contexto do desenvolvimento das atividades da Companhia, estão potencialmente expostos a responsabilidade pessoal relacionada a sua atuação; (iii) a promoção de práticas adequadas para promover condições ao exercício de funções reflete prática adotada por empresas no cenário nacional.

7.8 Outras informações relevantes

7.8. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Assembleias gerais realizadas nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente:

Tipo de Assembleia	Data de Realização	Instalação	Quórum
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária [1]	27/04/2022	Primeira Convocação	49,86%
Assembleia Geral Extraordinária	06/05/2022	Segunda Convocação	50,20%
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária [2]	26/04/2023	Primeira Convocação	52,44%
Assembleia Geral Extraordinária	05/05/2023	Segunda Convocação	52,44%
Assembleia Geral Ordinária	30/04/2024	Primeira Convocação	53,31%
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária[3]	30/04/2025	Primeira Convocação	53,14%
Assembleia Geral Extraordinária	27/05/2025	Segunda Convocação	53,14 %

[1]Em 27.04.2022, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária convocada para às 10h foi instalada para deliberar somente sobre as matérias que não tratam da reforma do estatuto social da Companhia, haja vista a presença de acionistas titulares de 49,86% do capital social da Companhia, não constatado assim o quórum legal de, no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social da Companhia com direito a voto, conforme artigo 135 da Lei das S.A., para deliberar em primeira convocação sobre as matérias relativas à reforma do estatuto social.
[2]Em 26.04.2023, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária convocada para às 10h foi instalada para deliberar somente sobre as matérias que não tratam da reforma do estatuto social da Companhia, haja vista a presença de acionistas titulares de 52,44% do capital social da Companhia, não constatado assim o quórum legal de, no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social da Companhia com direito a voto, conforme artigo 135 da Lei das S.A., para deliberar em primeira convocação sobre as matérias relativas à reforma do estatuto social.
[3] Em 30.04.2025 a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária convocada para às 11h foi instalada para deliberar somente sobre as matérias que não tratam da reforma do estatuto social da Companhia, haja vista a presença de acionistas titulares de 53,14% do capital social da Companhia, não constatado assim o quórum legal de, no mínimo 2/3 (dois terços) do capital social da Companhia com direito a voto, conforme artigo 135 da Lei das S.A., para deliberar em primeira convocação sobre as matérias relativas à reforma do estatuto social.

Governança Corporativa (Reuniões do Conselho de Administração):

De acordo com o Regimento Interno do Conselho de Administração, aprovado em Reunião do Conselho de Administração em 10 de setembro de 2019 ("RCA 10.09.2019"), as convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão discriminar sua ordem do dia e serão feitas por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, mediante entrega pessoal, correio eletrônico ou por fax aos conselheiros nos locais por eles informados à Companhia. Todo e qualquer material de apoio necessário e pertinente às deliberações a serem tomadas nas reuniões deverá ser encaminhado, nas mesmas condições das convocações, com antecedência mínima de 2 (dois) dias das reuniões. A convocação para a reunião do Conselho de Administração poderá ser dispensada se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

8.1 Política ou prática de remuneração

8.1. Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos[1]:

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

A Companhia possui Política de Remuneração, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 10 de dezembro de 2019, com última atualização aprovada em reunião realizada em 19 de abril de 2023 ("Política de Remuneração"), e que se encontra publicamente disponível para consulta na página eletrônica da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri) e no site da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br).

A Política de Remuneração estabelece a estratégia geral de remuneração dos membros da diretoria estatutária e não estatutária, do Conselho de Administração, dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e demais colaboradores da Companhia, de acordo com as melhores práticas de mercado e levando em consideração as funções e responsabilidades de cada profissional.

Os principais objetivos da Companhia, por meio da Política de Remuneração, são os seguintes: (i) atrair, reter e motivar profissionais que detenham qualificação, competência e perfil que atendam as características e necessidades do negócio da Companhia; (ii) alinhar os interesses dos profissionais da Companhia às crenças de gestão e aos objetivos estratégicos da Companhia, com foco em perenidade e criação de valor ao longo prazo; (iii) promover práticas de remuneração atraente, motivando a recompensa pelo desempenho e alcance de metas individuais e da Companhia; (iv) estimular o crescimento, o êxito e a consecução de objetivos sociais e a criação de valor de longo prazo; (v) fornecer remuneração competitiva em relação à remuneração praticada pelo mercado; e (vi) promover equilíbrio entre as remunerações fixa e variável, de curto, médio e longo prazo.

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

O Conselho de Administração da Companhia é o órgão responsável por (i) deliberar sobre a distribuição individual da remuneração global anual aprovada pela Assembleia Geral da Companhia entre os membros do Conselho de Administração e da diretoria estatutária da Companhia; e (ii) autorizar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

Sem prejuízo das demais atribuições estabelecidas em lei e nas normas aplicáveis, no Estatuto Social e nas políticas e práticas da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração, o Comitê de Pessoas e Conduta da Companhia é responsável por propor ao Conselho de Administração os parâmetros e diretrizes da remuneração fixa e variável e demais benefícios a serem atribuídos aos diretores estatutários e membros do Conselho de Administração.

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

[1] As informações sobre a política de remuneração devem abranger comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, bem como estruturas organizacionais assemelhadas, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, desde que tais comitês ou estruturas participem do processo de decisão dos órgãos de administração ou de gestão do emissor como consultores ou fiscais.

8.1 Política ou prática de remuneração

A remuneração de administradores da Companhia é fixada a partir de práticas de mercado para o setor de incorporação imobiliária, especialmente em empresas do mesmo porte da Companhia. Nesse sentido, a Companhia conta com o assessoramento de consultoria especializada contratada para realizar a pesquisa de mercado.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Embora não haja previsão a esse respeito na Política de Remuneração da Companhia, a avaliação da adequação da Política de Remuneração ocorre anualmente. Porém, caso necessário, essa avaliação poderá ser realizada em períodos menores, apoiada por meio da realização de pesquisas referenciais conduzidas por empresas especializadas, nas quais se observa o comportamento da remuneração de companhias de porte e segmento similar ao da Companhia.

c) composição da remuneração, indicando:

(i) descrição dos diversos elementos que compõem a remuneração, incluindo, em relação a cada um deles;

- ***seus objetivos e alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor***

Conselho de Administração

A remuneração recebida pelos membros do Conselho de Administração é fixa, estabelecida de acordo com a legislação e os padrões de mercado e tem como objetivo compensar diretamente os profissionais por sua atuação na Companhia. A remuneração fixa dos membros do Conselho de Administração é composta por 12 (doze) salários ao ano. Os membros do Conselho de Administração não fazem jus a benefícios nem a remuneração variável pelo exercício do cargo, com exceção do Presidente e Vice-presidente do Conselho de administração, que podem fazer jus ao recebimento de benefícios pelo exercício do cargo. Quando necessário, a Companhia reembolsa as despesas de estadia e locomoção vinculadas ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração.

Comitês de Assessoramento

Nos termos da Política de Remuneração, membros dos comitês de assessoramento que também ocupem cargos no Conselho de Administração, na Diretoria Estatutária ou na Diretoria Não Estatutária não farão jus ao recebimento de remuneração adicional pela participação em referido comitê.

Por outro lado, os membros dos comitês de assessoramento que não sejam membros do Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária farão jus a remuneração fixa mensal, a ser determinada pelo Conselho de Administração na reunião que os eleger. A remuneração fixa objetiva oferecer compensação direta aos membros dos comitês pelos serviços prestados e reconhecer e refletir a demanda de tempo, responsabilidades e complexidade inerente ao respectivo cargo.

Independentemente de serem ou não membros do Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária, nenhum membro dos comitês fará jus ao recebimento de benefícios ou remuneração variável pelo exercício de referido cargo. Todos os membros dos comitês devem ser reembolsados pelas despesas de locomoção, alimentação e hospedagem necessárias ao desempenho de sua função.

Os comitês de assessoramento da Companhia estão descritos e detalhados na Seção 7 do Formulário de Referência da Companhia.

Diretoria Estatutária

A remuneração recebida pelos Diretores Estatutários é composta pelos seguintes elementos:

8.1 Política ou prática de remuneração

- Remuneração Fixa: composta de 12 (doze) parcelas ao ano, pagas sob o título de *pró-labore*, e que pode ser corrigida conforme o disposto no contrato celebrado pelo Diretor com a Companhia ou estabelecido pelo Conselho de Administração. A remuneração fixa objetiva compensar diretamente o profissional por sua atuação na Companhia, refletindo seu desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento, de forma compatível às práticas de mercado.

- Benefícios: os benefícios oferecidos consistem em Seguro Saúde Internacional, Assistência Odontológica, Seguro de Vida, Vale Refeição, Vale Combustível, Vale Alimentação, Auxílio Educação e Estacionamento, tendo como objetivo estar alinhado às práticas de mercado.

- Bônus: remuneração variável atrelada ao reconhecimento por desempenho extraordinário das atividades exercidas pelos executivos, considerando critérios de meritocracia e/ou indicadores determinados e aprovados pelo Conselho de Administração.

- Programa de Participação nos Lucros e Resultados ("PLR"): remuneração variável que tem como objetivo estimular a busca de resultados, estabelecidos conforme programas determinados pelo Conselho de Administração e aprovados nos termos da legislação aplicável.

- Planos de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Planos ILP"): preveem a possibilidade de atribuição de incentivos de longo prazo consubstanciados no recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, a serem determinados com base no valor de ações de emissão da Companhia e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, com ou sem desconto. A outorga de incentivo de longo prazo referenciado em ações da Companhia no âmbito dos planos não significa que o beneficiário fará jus ao recebimento ou a outorga de direito para adquirir ou subscrever ações, sendo apenas uma unidade referencial utilizada para dar base ao cálculo do benefício devido. Os Planos ILP visam essencialmente a alinhar os interesses dos diretores beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, além de possibilitar a atração e retenção dos beneficiários. No âmbito de um dos Planos ILP em vigor, conforme informado no item 8.4, alternativamente ao pagamento em moeda corrente nacional, a Companhia poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato de retenção aplicáveis.

Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, fazem jus a uma remuneração estabelecida de acordo com a legislação e tem como objetivo compensar diretamente os profissionais por sua atuação na Companhia. Seguindo os critérios legais, a remuneração individual dos conselheiros fiscais não poderá ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% (dez por cento) da média da remuneração fixa atribuída a cada diretor estatutário, não computados os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

A remuneração mensal recebida pelos membros do Conselho Fiscal enquanto estiver em funcionamento do órgão é fixa e tem como objetivo compensar diretamente os profissionais por sua atuação na Companhia. Os membros do Conselho Fiscal não fazem jus ao recebimento de benefícios, nem remuneração variável pelo exercício dos cargos. Quando necessário, a Companhia reembolsa as despesas de estadia e locomoção vinculadas ao exercício do cargo em questão, nos termos da legislação aplicável.

8.1 Política ou prática de remuneração

Os membros suplentes do Conselho Fiscal somente farão jus ao recebimento de remuneração quando forem pontualmente acionados para substituição dos membros efetivos em reuniões.

Alinhamento aos interesses de curto, médio e longo prazo do emissor

A Política de Remuneração procura alinhar os interesses dos administradores e colaboradores da Companhia no curto, médio e longo prazo. A Companhia procura estruturar a remuneração de seus colaboradores de maneira a buscar a melhor rentabilidade dos investimentos e projetos desenvolvidos, bem como alinhar os interesses desses com os da Companhia, conforme segue:

(i) **Perspectiva de Curto Prazo** – A Companhia busca obter tal alinhamento por meio da definição de remuneração fixa que reconheça e reflita, dentre outros elementos, o desempenho, demanda de tempo, responsabilidades e conhecimento do administrador ou colaborador e, conforme o caso, também por meio de pacote de benefícios compatíveis com o mercado;

(ii) **Perspectiva de Médio Prazo** – A Companhia visa obter tal alinhamento por meio do pagamento de bônus e/ou PLR aos diretores estatutários, diretores não estatutários e outros colaboradores; e

(iii) **Perspectiva de Longo Prazo** – por meio dos Planos ILP, em que, em regra, os ganhos dos beneficiários são atrelados ao futuro recebimento de valores financeiros, em moeda corrente nacional, referenciados no valor de ações e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, busca-se alinhar os interesses dos beneficiários aos da Companhia e de seus acionistas, reter profissionais qualificados e estimular a consecução dos objetivos sociais, com a consequente criação de valor de longo para a Companhia e seus acionistas.

- **sua proporção na remuneração total nos 3 últimos exercícios sociais**

Conselho de Administração

Elemento da Remuneração	2024	2023	2022
Remuneração fixa (*salário)*	96,6%	96,5%	96,4%
Bônus	0%	0%	0%
PLR	0%	0%	0%
Benefícios	3,3%	3,5%	3,6%
Baseada em ações (ILP)	0%	0%	0%

8.1 Política ou prática de remuneração

Comitês de Assessoramento

Nos últimos 3 (três) exercícios sociais(2022, 2023 e 2024), a remuneração dos membros do Comitê de Auditoria foi composta 100% (cem por cento) por remuneração fixa. A Companhia destaca que o único comitê de assessoramento ao Conselho de Administração cujos membros recebem ou receberam remuneração neste período foi o Comitê de Auditoria.

Diretoria Estatutária

Nos últimos 3 (três) exercícios sociais, a remuneração total recebida pelos diretores estatutários foi composta da seguinte forma:

Elemento da Remuneração	2024	2023	2022
Remuneração fixa (*salário)*	41%	35%	31%
Bônus	40%	52%	51%
PLR	10%	0%	8%
Benefícios	9%	7%	7%
Baseada em ações (ILP)	0%*	6%	3%

*No exercício de 2024 houve reversão de provisão relacionada aos Planos ILP, devido à variação da cotação das ações da Companhia, de forma que não houve valor reconhecido contabilmente no exercício social de 2024 relativo à remuneração baseada em ações (ILP).

Conselho Fiscal

Nos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024, o Conselho Fiscal não foi instalado sendo assim não houve remuneração para esse órgão. No exercício social encerrado em 2022, o Conselho Fiscal funcionou até a assembleia geral ordinária realizada em 27 de abril de 2022, e foi 100% (cem por cento) fixa.

- ***sua metodologia de cálculo e de reajuste***

O montante global da remuneração dos diretores estatutários e dos membros do Conselho de Administração é aprovado, anualmente, em Assembleia Geral Ordinária da Companhia, observando, como premissa básica, os termos e os objetivos da Política de Remuneração.

8.1 Política ou prática de remuneração

Cabe ao Conselho de Administração determinar e individualizar a alocação dos valores aplicáveis entre os seus membros e entre os membros da diretoria estatutária.

A Companhia conta com consultoria especializada contratada para realizar a pesquisa de remuneração global dos administradores, frente ao mercado composto por empresas do mesmo segmento e porte da Companhia, e o resultado da pesquisa é encaminhado para o Conselho de Administração.

A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela assembleia geral que deliberar por sua instalação e a eleição dos seus membros, sendo que não poderá ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% da média da remuneração fixa atribuída aos diretores estatutários, não computados os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

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

Os membros do Conselho de Administração, dos comitês de assessoramento e do Conselho Fiscal recebem apenas remuneração fixa, que não é impactada diretamente por indicadores de desempenho.

No que diz respeito a bônus e/ou programa de PLR ou outros que implicam remuneração variável (aplicáveis aos membros da diretoria estatutária), são levados em consideração (i) o indicador de desempenho global da Companhia em relação a um alcance definido anualmente pelo Conselho de Administração de resultado de vendas, lucro gerado – REF e contábil geração de caixa operacional, (ii) o desempenho departamental com definição de metas pelo Conselho de Administração atreladas ao planejamento estratégico da Companhia medindo a performance de cada departamento tais como compra de terreno, lançamentos, evolução de obra, controle de despesas, e também métricas ASG, dentre os quais diminuir o impacto ambiental, processos de gestão íntegros e atendimento aos mais altos padrões de saúde e segurança do trabalho.

No caso dos Planos ILP, por sua vez, também aplicáveis aos membros da Diretoria Estatutária), a dinâmica prevê, em regra, conforme descrito no item 8.4, a possibilidade de atribuição de benefícios consubstanciados no recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, correspondente ao valor de ações e/ou referenciado na valorização de ações de emissão da Companhia, de sorte que a cotação e a valorização das ações impactarão os bônus a serem recebidos pelos beneficiários.

(ii) razões que justificam a composição da remuneração

A definição dos elementos que compõem a remuneração dos membros dos órgãos da Companhia visa a atrair e reter profissionais, garantindo remuneração competitiva e alinhada às práticas de mercado e estimulando a busca e superação das metas pré-definidas, quando aplicável.

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

8.1 Política ou prática de remuneração

Não houve, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, membro do Conselho de Administração ou da diretoria que não tenha sido remunerado pela Companhia.

d) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Os membros da diretoria estatutária, do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento e do Conselho Fiscal não recebem remuneração por meio de subsidiárias, controladas ou controladores diretos e indiretos da Companhia.

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

Não há remuneração ou benefícios diretos e indiretos vinculados a ocorrência de eventos societários.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2025 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5	5		10,00
Nº de membros remunerados	5	5		10,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	3.671.904,00	4.386.699,96		8.058.603,96
Benefícios direto e indireto	174.104,40	1.048.825,17		1.222.929,57
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	5.629.162,50		5.629.162,50
Participação de resultados	0,00	871.073,69		871.073,69
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	6.856.586,00		6.856.586,00
Observação				
Total da remuneração	3.846.008,40	18.792.347,32		22.638.355,72

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2024 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5	5	0	10,00
Nº de membros remunerados	5	5	0	10,00
Esclarecimento			Não há previsão de instalação do Conselho Fiscal em 2024	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	3.671.904,00	4.410.432,00	0,00	8.082.336,00
Benefícios direto e indireto	127.783,38	1.030.584,81	0,00	1.158.368,19
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			Não há previsão de instalação do Conselho Fiscal em 2024	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	9.602.455,38	0,00	9.602.455,38
Participação de resultados	0,00	1.038.022,50	0,00	1.038.022,50
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	
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	5.139.708,00	0,00	5.139.708,00
Observação			0	
Total da remuneração	3.799.687,38	21.221.202,69	0,00	25.020.890,07

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5	6	0	11,00
Nº de membros remunerados	5	6	0	11,00
Esclarecimento			Não há remuneração para membros do Conselho Fiscal	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	3.263.912,00	5.709.286,99	0,00	8.973.198,99
Benefícios direto e indireto	119.844,75	1.222.350,34	0,00	1.342.195,09
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	Encargos sociais incidentes (INSS) sobre a remuneração fixa.	Encargos sociais incidentes (INSS) sobre a remuneração fixa.	-	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	8.635.276,79	0,00	8.635.276,79
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	1.050.373,50	0,00	1.050.373,50
Observação	Informações sobre encargos mantidas como forma de permitir a comparação.	Os valores apresentados para remuneração prevista para o exercício de 2023 não consideram encargos sociais de ônus do empregador. Como forma de permitir a comparação, os valores estimados de encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração e do conselho fiscal para o exercício de 2023 constam do item 8.20 deste Formulário de Referência.	Não há previsão de instalação de Conselho Fiscal em 2023	
Total da remuneração	3.383.756,75	16.617.287,62	0,00	20.001.044,37

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

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5	6	1	12,00
Nº de membros remunerados	5	6	1	12,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	2.651.208,00	4.702.840,03	91.560,00	7.445.608,03
Benefícios direto e indireto	97.828,59	1.030.345,85	0,00	1.128.174,44
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	7.700.000,00	0,00	7.700.000,00
Participação de resultados	0,00	1.236.462,00	0,00	1.236.462,00
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	542.500,00	0,00	542.500,00

Observação	Os valores apresentados para remuneração prevista para o exercício de 2022 não consideram encargos sociais de ônus do empregador. Como forma de permitir a comparação, os valores estimados de encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração e do conselho fiscal para o exercício de 2022 constam do item 8.20 deste Formulário de Referência.	Os valores apresentados para remuneração prevista para o exercício de 2022 não consideram encargos sociais de ônus do empregador. Como forma de permitir a comparação, os valores estimados de encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração e do conselho fiscal para o exercício de 2022 constam do item 8.20 deste Formulário de Referência.	Os valores apresentados para remuneração prevista para o exercício de 2022 não consideram encargos sociais de ônus do empregador. Como forma de permitir a comparação, os valores estimados de encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração e do conselho fiscal para o exercício de 2022 constam do item 13.16 deste Formulário de Referência. A remuneração do conselho fiscal prevista para o exercício de 2022 refere-se à remuneração prevista para o restante do exercício dos membros do conselho fiscal cujo mandato se encerrou na data da assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 27 de abril de 2022, que deliberou sobre as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. A remuneração do conselho fiscal que estava em exercício foi aprovada na assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 23 de abril de 2021, que deliberou a instalação do conselho fiscal e determinou a eleição de seus membros.	
Total da remuneração	2.749.036,59	15.212.147,88	91.560,00	18.052.744,47

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5	5		**10,00**
N° de membros remunerados	0	5		**5,00**
Esclarecimento	-			
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	5.629.162,50		**5.629.162,50**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	5.629.162,50		**5.629.162,50**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00			**0,00**
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		**0,00**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	871.073,69		**871.073,69**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	871.073,69		**871.073,69**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00			**0,00**

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5	5	0	**10,00**
N° de membros remunerados	0	5	0	**5,00**
Esclarecimento	-		Não há previsão de instalação do Conselho Fiscal em 2024	
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	9.602.455,38	0,00	**9.602.455,38**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	9.602.455,38	0,00	**9.602.455,38**
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	1.038.022,50	0,00	**1.038.022,50**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1.038.022,50	0,00	**1.038.022,50**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00	0,00	**0,00**

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5	6	0	**11,00**
N° de membros remunerados	0	6	0	**6,00**
Esclarecimento	O Conselho de Administração não tem remuneração variável.		Não ocorreu instalação de Conselho Fiscal no ano de 2023.	
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	11.414.000,00	0,00	**11.414.000,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	11.414.000,00	0,00	**11.414.000,00**
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	324.961,25	0,00	**324.961,25**
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	1.299.845,00	0,00	**1.299.845,00**

Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1.299.845,00	0,00	**1.299.845,00**
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
N° total de membros	5	6	1	**12,00**
N° de membros remunerados	0	6	0	**6,00**
Esclarecimento	O Conselho de Administração não tem remuneração variável.		Não ocorreu instalação de Conselho Fiscal no ano de 2022.	
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	2.500.000,00	0,00	**2.500.000,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	2.500.000,00	0,00	**2.500.000,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	7.700.000,00	0,00	**7.700.000,00**
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	1.283.712,00	0,00	**1.283.712,00**
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	1.283.712,00	0,00	**1.283.712,00**
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	1.236.462,00	0,00	**1.236.462,00**

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

a) Termos e condições gerais

1º Plano ILP

O 1º Plano ILP prevê a possibilidade de atribuição de bônus, consistente em benefícios atrelados a incentivo de longo prazo consubstanciado no recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, referenciado no valor de ações e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, com ou sem desconto.

A administração do 1º Plano ILP cabe ao Conselho de Administração da Companhia, que deve formular e aprovar programas, definir os beneficiários elegíveis, as condições do benefício, as datas de outorga aos beneficiários, número de ações em que está referenciado o bônus e valor de referência da ação para fins do cálculo do bônus, sempre observados os limites, termos e condições do 1º Plano ILP.

Podem ser beneficiários do 1º Plano ILP (a) profissionais que ocupem cargo na Diretoria Executiva da Companhia e/ou em suas controladas ou de administrador de controladas da Companhia, independentemente da forma de contratação (se estatutário ou não, celetista ou não) e (b) profissionais que ocupem cargo de liderança na Companhia e/ou nas controladas da Companhia, bem como empregados da Companhia e/ou de controladas da Companhia.

Embora o 1º Plano ILP não tenha sido extinto por meio de aprovação pela assembleia geral da Companhia, não há nenhum programa vigente ou obrigação em aberto da Companhia no âmbito desse plano. O último pagamento realizado com base em programa aprovado no âmbito do 1º Plano ILP ocorreu em 2022.

2º Plano ILP

O Segundo Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("2º Plano ILP" e, quando referido em conjunto com o 1º Plano ILP, "Planos ILP") prevê a possibilidade de atribuição de bônus consubstanciado no recebimento, em regra, de valor financeiro, em moeda corrente nacional, referenciado no valor de ações e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, com ou sem desconto. O bônus deve ser calculado em conformidade com os termos definidos na respectiva outorga, a partir da definição de elementos sobre os quais o bônus estará referenciado, incluindo número de ações em que está referenciado o bônus e o valor de referência das ações para fins de cálculo do bônus, sempre observados os limites, termos e condições do 2º Plano ILP.

Alternativamente ao pagamento em moeda corrente nacional, a Companhia poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

A administração do 2º Plano ILP cabe ao Conselho de Administração, observada a possibilidade de delegação da competência para administração de Programas aprovados no âmbito do 2º Plano ILP à diretoria estatutária da Companhia (desde que o referido programa não permita a indicação de diretores estatutários da Companhia como beneficiários).

Podem ser beneficiários do 2º Plano ILP os diretores estatutários e não estatutários, gerentes, coordenadores, especialistas e demais empregados da Companhia e/ou de suas controladas, e administradores das controladas da Companhia, conforme venha a ser definido pelo Conselho de Administração, ou, nos casos em que o Conselho de Administração delegar as competências para administração do Programa, pela Diretoria.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021, foi aprovada a inclusão, como beneficiários que podem ser eleitos pelo Conselho de Administração para participar dos Planos ILP: (i) no âmbito do 1º Plano ILP: (a) de profissionais que ocupem cargo na Diretoria Executiva de controladas da Companhia ou de administrador de controladas da Companhia, independentemente da forma de contratação (se estatutário ou não, celetista ou não) e (b) de profissionais

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

que ocupem cargo de liderança nas controladas da Companhia, bem como a empregados da Companhia e/ou das controladas da Companhia; (ii) no âmbito do 2º Plano ILP: diretores estatutários e não estatutários, gerentes, coordenadores, especialistas, e demais empregados de controladas da Companhia, e administradores das controladas da Companhia.

b) Data de aprovação e órgão responsável

O 1º Plano ILP foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 24 de abril de 2019 e alterado por meio de aprovação em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021,

Adicionalmente, foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 5 de maio de 2020, o 2º Plano ILP, com a mesma natureza do 1º Plano ILP, mas características próprias, conforme descrito neste item 8.4. O 2º Plano ILP foi alterado por meio de aprovação em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021.

c) Número máximo de ações abrangidas

A outorga dos incentivos referenciados em ações, nos termos dos Planos ILP, não significa que os beneficiários fazem jus ao recebimento ou a outorga de direito para adquirir ou subscrever ações, sendo estas, em regra, apenas unidades referenciais utilizadas para amparar o cálculo do benefício financeiro devido em dinheiro. Assim, em regra, a outorga dos incentivos não confere aos beneficiários a condição de acionistas da Companhia.

No âmbito do 2º Plano ILP, alternativamente ao pagamento em moeda corrente nacional, a Companhia poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

Não obstante, a outorga de incentivo de longo prazo referenciado em ações nos termos dos Planos ILP, conjuntamente considerados, deverá respeitar, por analogia, o limite previsto nos termos do art. 9º, caput c/c § 2º, II, da Resolução CVM n.º 77, de 29 de março de 2022, equivalente a 10% (dez por cento) das ações que compõem o capital social da Companhia no momento da outorga.

d) Número máximo de opções a serem outorgadas

Não aplicável, considerando a natureza dos Planos ILP, que não preveem a outorga de opções (tradicionais ou “fantasmas” – phantom options) aos seus beneficiários.

e) Condições de aquisição de ações

Conforme destacado no item “c” acima, a outorga dos incentivos de longo prazo referenciados em ações no âmbito dos Planos ILP não concede aos beneficiários o direito ao recebimento ou a outorga de direito para adquirir ou subscrever ações da Companhia, embora, no âmbito do 2º Plano ILP, a Companhia possa estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

O Conselho de Administração definirá os beneficiários que farão jus ao recebimento do bônus e fixará os respectivos termos e condições das outorgas dos incentivos de longo prazo, consistentes em recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, referenciado no valor de ações e/ou na valorização de ações da Companhia, com ou sem desconto.

No âmbito do 2º Plano ILP, o Conselho de Administração poderá delegar as competências de administração do Programa à diretoria estatutária.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

A outorga do benefício no âmbito de cada programa aprovado (que poderá ou não resultar no pagamento de valor financeiro, em moeda corrente nacional) tem como única condição que o beneficiário esteja ocupando o cargo de Diretor Estatutário da Companhia quando da aprovação do programa.

Já a efetiva liquidação do benefício (pagamento do valor financeiro referenciado em ações da Companhia) depende de o beneficiário ter se mantido por um período mínimo como Diretor Estatutário da Companhia a partir da outorga e que, no que diz respeito à parte do valor potencialmente devido, determinadas metas relativas ao valor de mercado da ação de emissão da Companhia no momento da liquidação tenham se verificado.

f) Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

A outorga de incentivo de longo prazo referenciado em ações no âmbito dos Planos não confere ao beneficiário o direito ao recebimento ou a outorga de direito para adquirir ou subscrever ações da Companhia, embora, no âmbito do 2º Plano ILP, a Companhia possa estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

Assim, não há preço de aquisição ou de exercício do benefício.

No âmbito do 1º Plano ILP, cabe ao Conselho de Administração estabelecer: (a) os benefícios que consubstanciam o bônus e aos quais terá direito o beneficiário; (b) a forma do cálculo do valor do bônus, incluindo: (i) o número de ações em que está referenciado o bônus; (ii) o valor correspondente ou a forma de determinação do valor correspondente ao valor de referência da ação para o cálculo do bônus; (c) data da liquidação, a forma, prazo e as condições para o pagamento do bônus; e (d) se houver, o período de carência para aquisição, pelo beneficiário, dos direitos e benefícios.

Com relação ao 2º Plano ILP, por sua vez, ao aprovar os programas, o Conselho de Administração deve decidir, conforme o caso, estabelecer as diretrizes para que o administrador do respectivo programa decida sobre os termos e condições das outorgas e as condições dos incentivos a serem outorgados.

O valor de referência da ação para fins do cálculo do bônus corresponde ao valor de referência de 1 (uma) ação estabelecido previamente pelo Conselho de Administração no âmbito de cada programa e/ou contrato com os beneficiários no momento da outorga, observados os seguintes critérios:

a) deverão corresponder à média das cotações da ação ponderada pelo volume, apurado com base nos pregões realizados em, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à data da outorga do incentivo de longo prazo ou à data de liquidação do bônus, com ou sem a aplicação de desconto sobre esse valor; e

b) caso aplicado, o desconto ao valor da ação não poderá ser superior a 20% (vinte por cento).

A critério do Conselho de Administração (ou do administrador do respectivo programa no âmbito do 2º Plano ILP, caso a competência seja delegada) poderá se estabelecer que parcelas do bônus sejam determinadas com base em valores de referência distintos, desde que observados os critérios acima indicados.

g) Critérios para fixação do prazo de aquisição ou exercício

Os programas criados no âmbito dos Planos ILP poderão determinar períodos de carência para aquisição, pelo beneficiário, dos direitos e benefícios do incentivo de longo prazo.

No caso do 1º Plano ILP, os direitos em relação ao incentivo de longo prazo somente serão plenamente adquiridos pelo beneficiário se esse permanecer continuamente vinculado como diretor ou executivo da Companhia, conforme o caso, até

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

a data da liquidação do bônus. A data da liquidação será determinada a exclusivo critério do Conselho de Administração, e não poderá ocorrer antes de transcorridos 30 (trinta) meses da data da assinatura do contrato de retenção aplicável.

Já no âmbito do 2º Plano ILP, a necessidade de permanência do beneficiário na Companhia e a data de liquidação deverão ser definidas nos respectivos programas e/ou contratos de retenção com os beneficiários no momento da outorga.

h) Forma de liquidação

1º Plano ILP

Atendidas as exigências e condições aplicáveis, o beneficiário terá direito de receber da Companhia o respectivo bônus, consistente no pagamento de montante em moeda corrente nacional referenciado no valor de ações e/ou na valorização das ações da Companhia em determinado período, com ou sem desconto, calculado com base no respectivo valor de referência da ação.

Cabe ao Conselho de Administração estabelecer: (a) os benefícios que consubstanciam o bônus e aos quais terá direito o beneficiário; (b) a forma do cálculo do valor do bônus, incluindo: (i) o número de ações em que está referenciado o bônus; e (ii) o valor correspondente ou a forma de determinação do valor correspondente ao valor de referência da ação para o cálculo do bônus; (c) data da liquidação, a forma, prazo e as condições para o pagamento do bônus; e (d) se houver, o período de carência para aquisição e/ou para o exercício, pelo beneficiário, dos direitos e benefícios.

A data da liquidação, quando será determinado o valor devido do respectivo bônus, será estabelecida a exclusivo critério do Conselho de Administração, e não poderá ocorrer antes de transcorridos 30 (trinta) meses da data da assinatura do contrato de retenção aplicável.

Nos termos do 1º Plano ILP, o benefício deverá ser pago pela Companhia ao beneficiário na data de liquidação estabelecida pelo Conselho de Administração. Todo e qualquer valor pago pela Companhia aos beneficiários a título de incentivo de longo prazo outorgado no âmbito do 1º Plano ILP será líquido de todos os tributos, taxas, contribuições, encargos incidentes sobre o referido benefício, estando a Companhia expressamente autorizada a realizar todas e quaisquer retenções que lhe sejam exigidas por lei.

2º Plano ILP

Atendidas as exigências e condições aplicáveis, o beneficiário terá direito de receber da Companhia o respectivo bônus, consistente no pagamento de montante em moeda corrente nacional referenciado no valor de ações e/ou referenciado na sua valorização em determinado período, com ou sem desconto, calculado com base no valor de referência da ação.

Alternativamente ao pagamento em moeda corrente nacional, a Companhia poderá estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato de retenção aplicáveis.

Para fins da alternativa prevista nos termos do parágrafo anterior, o Conselho de Administração poderá: (i) aprovar (i.a) o aumento de capital, dentro do limite de capital autorizado, mediante a emissão de novas ações, e/ou (i.b) a aquisição de ações pela própria Companhia e/ou a alienação de ações mantidas em tesouraria; e (ii) estabelecer o preço de emissão e/ou de aquisição das ações, observado o disposto no 2º Plano ILP.

Nos termos do 2º Plano ILP, o benefício deverá ser pago pela Companhia ao beneficiário na data de liquidação estabelecida pelo Conselho de Administração, ou de acordo com os critérios por ele fixados.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

Todo e qualquer valor pago pela Companhia aos beneficiários a título de incentivo de longo prazo outorgado no âmbito do 2º Plano ILP será líquido de todos os tributos, taxas, contribuições, encargos incidentes sobre o referido benefício, estando a Companhia expressamente autorizada a realizar todas e quaisquer retenções que lhe sejam exigidas por lei.

i) Restrições à transferência das ações

A outorga de incentivo de longo prazo referenciado em ações no âmbito dos Planos ILP não confere ao beneficiário o direito ao recebimento nem outorga o direito para adquirir ou subscrever ações da Companhia.

De todo modo, caso, no âmbito do 2º Plano ILP, a Companhia estabeleça a obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, as ações decorrentes do cumprimento dessa obrigação não estarão sujeitas a restrições de transferência.

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

Os Planos ILP poderão ser alterados ou extintos mediante deliberação da Assembleia Geral da Companhia, independentemente do consentimento dos beneficiários. A alteração ou extinção dos Planos ILP não afetará, prejudicará ou impactará os direitos e obrigações já concedidos aos beneficiários anteriormente à data da alteração ou extinção, conforme aplicável, exceto se com a concordância do beneficiário.

Em caso de alteração no número de ações da Companhia, deverão ser feitos os ajustes apropriados em relação ao número de ações às quais os incentivos estejam referenciados.

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

Os programas criados no âmbito dos Planos ILP poderão definir os termos e condições aplicáveis ao benefício e ao pagamento do bônus e à data de liquidação caso o beneficiário venha a se desligar da Companhia por qualquer motivo.

Em relação ao 1º Plano ILP, nota-se ainda que, a critério do Conselho de Administração, os programas e contratos de retenção poderão regular hipóteses e critérios aplicáveis no caso de desligamento do beneficiário para: (i) aquisição proporcional do direito ao incentivo de longo prazo, em períodos determinados, a partir da data da assinatura do respectivo contrato, e (ii) pagamento do valor proporcional do incentivo de longo prazo antes da data da liquidação.

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

Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5	5		**10,00**
N° de membros remunerados	0	5		**5,00**
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	N/A		**0,00**
Esclarecimento	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações			**----**
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00		**0,00**
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		**0,00**
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		**0,00**

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
N° total de membros	5	5	0	**10,00**
N° de membros remunerados	0	5	0	**5,00**
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	N/A	N/A	**0,00**
Esclarecimento	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações		Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	**----**
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES 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
N° total de membros	5	6	0	**11,00**
N° de membros remunerados	0	0	0	**0,00**
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	N/A	N/A	**0,00**
Esclarecimento	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	**----**
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES 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
N° total de membros	5	6	1	**12,00**
N° de membros remunerados	0	0	0	**0,00**
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	N/A	N/A	N/A	**0,00**
Esclarecimento	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	Não houve pagamento de remuneração baseada em ações	**----**
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTES 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. Em relação à cada outorga de opções de compra de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número total de membros

c. número de membros remunerados

d. data de outorga

e. quantidade de opções outorgadas

f. prazo para que as opções se tornem exercíveis

g. prazo máximo para exercício das opções

h. prazo de restrição à transferência das ações recebidas em decorrência do exercício das opções

i. valor justo das opções na data da outorga

j. multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das opções na data da outorga

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ações, de forma que, nos referidos exercícios sociais, não houve a outorga de opções de compra de ações. Também não há previsão para remuneração (e, portanto, outorgas dessa natureza) para o exercício social corrente.

No caso dos Planos ILP (conforme descritos no item 8.4), destaca-se que as outorgas não conferem ao beneficiário direito ao recebimento de ações, nem outorga direito para adquirir ou subscrever ações da Companhia, sendo apenas uma unidade referencial utilizada para dar base ao cálculo do benefício, embora, no âmbito do 2º Plano ILP, a Companhia possa estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

8.7 Opções em aberto

8.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número total de membros

c. número de membros remunerados

d. em relação às opções ainda não exercíveis

i. quantidade

ii. data em que se tornarão exercíveis

iii. prazo máximo para exercício das opções

iv. prazo de restrição à transferência das ações

v. preço médio ponderado de exercício

vi. valor justo das opções no último dia do exercício social

e. em relação às opções exercíveis

i. quantidade

ii. prazo máximo para exercício das opções

iii. prazo de restrição à transferência das ações

iv. preço médio ponderado de exercício

v. valor justo das opções no último dia do exercício social

f. valor justo do total das opções no último dia do exercício social

Não aplicável, tendo em vista que os Planos ILP (conforme descritos no item 8.4) não conferem ao beneficiário direito ao recebimento de ações, nem outorga direito para adquirir ou subscrever ações da Companhia, sendo apenas uma unidade referencial utilizada para dar base ao cálculo do benefício, embora, no âmbito do 2º Plano ILP, a Companhia possa estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

Assim, não há no final do último exercício social opções em aberto do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8. Em relação às opções exercidas relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número total de membros

c. número de membros remunerados

d. número de ações

e. preço médio ponderado de exercício

f. preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas

g. multiplicação do total das opções exercidas pela diferença entre o preço médio ponderado de exercício e o preço médio ponderado de mercado das ações relativas às opções exercidas

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não exerceu opções, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, uma vez que não possui remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra de ações.

No caso dos Planos ILP (conforme descritos no item 8.4), destaca-se que as outorgas não conferem ao beneficiário direito ao recebimento de ações, nem outorga direito para adquirir ou subscrever ações da Companhia, sendo apenas uma unidade referencial utilizada para dar base ao cálculo do benefício, embora, no âmbito do 2º Plano ILP, a Companhia possa estabelecer, a seu exclusivo critério, obrigação de o beneficiário subscrever e/ou adquirir ações de emissão da Companhia, mediante a capitalização de parte ou da totalidade do crédito correspondente ao bônus, nos termos estabelecidos no programa e/ou no contrato aplicáveis.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9. Em relação à remuneração baseada em ações, sob a forma de ações a serem entregues diretamente aos beneficiários, reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número total de membros

c. número de membros remunerados

d. diluição potencial em caso de outorga de todas as ações aos beneficiários

Não aplicável, tendo em vista que não foi reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais nenhuma remuneração baseada em ações a serem entregues diretamente aos beneficiários com relação ao Conselho de Administração e à Diretoria Estatutária.

8.10 Outorga de ações

8.10. Em relação à cada outorga de ações realizada nos 3 últimos exercícios sociais e previstas para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:
a. órgão
b. número total de membros
c. número de membros remunerados
d. data de outorga
e. quantidade de ações outorgadas
f. prazo máximo para entrega das ações
g. prazo de restrição à transferência das ações
h. valor justo das ações na data da outorga
i. multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga

A Companhia informa que não houve outorga realizada no exercício social encerrado em 2024. A outorga prevista para 2025 e as outorgas realizadas nos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2022 encontram-se abaixo:

Exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025 (previsto)			
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Total**
Número total de membros	5	5	10
Número de membros remunerados	0	5	5
Data de outorga	-	01/07/2025	01/07/2025
Quantidade de ações outorgadas	-	2.124.703	2.124.703
Prazo máximo para entrega das ações	-	21/07/2028	21/07/2028
Prazo de restrição à transferência das ações	-	N/A	N/A
Valor justo das ações na data da outorga	-	R$ 1,41	R$ 1,41
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	-	2.995.831	2.995.831

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2023			
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Total**
Número total de membros	5,00	5,58	10,58

8.10 Outorga de ações

Número de membros remunerados	0,00	5,58	5,58
Data de outorga	-	15/07/2023	15/07/2023
Quantidade de ações outorgadas	-	1.257.388	1.257.388
Prazo máximo para entrega das ações	-	14/07/2026	14/07/2026
Prazo de restrição à transferência das ações	-	N/A	N/A
Valor justo das ações na data da outorga	-	3,28	3,28
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo das ações na data da outorga	-	4.124.232	4.124.232

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2022			
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Total**
Número total de membros	5,67	6,00	11,67
Número de membros remunerados	0,00	6,00	6,00
Data de outorga	-	31/01/2022	31/01/2022
Quantidade de ações outorgadas	-	930.537	930.537
Prazo máximo para entrega das ações	-	21/01/2025	21/01/2025
Prazo de restrição à transferência das ações	-	N/A	N/A
Valor justo das ações na data da outorga	-	4,14	4,14
Multiplicação da quantidade de ações outorgadas pelo valor justo	-	3.852.423,18	3.852.423,18

8.10 Outorga de ações

das ações na data da outorga			

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2025

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	5,00	5,00	
N° de membros remunerados	0,00	0,00	
N° de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.	

Exercício Social: 31/12/2024

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	5,00	5,00	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	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	5,00	6,00	0,00
N° de membros remunerados	0,00	3,00	0,00
N° de ações	0	64.225	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	3,26	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	2,82	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	28.259,00	0,00
Esclarecimento	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.		A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
N° total de membros	5,00	6,00	1,00
N° de membros remunerados	0,00	4,00	0,00
N° de ações	0	182.400	0
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	3,62	0,00
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	3,02	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	109.440,00	0,00
Esclarecimento	A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.		A Companhia não tem e não teve nos últimos 3 exercícios sociais remuneração baseada em ações sob a forma de opções de compra ou subscrição de ações, ou sob a forma de entrega de ações.

8.12 Precificação das ações/opções

8.12. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 8.5 a 8.11, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:

a. modelo de precificação

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

c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

d. forma de determinação da volatilidade esperada

e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

a. modelo de precificação

Com relação à outorga, a precificação é realizada a partir da determinação de uma meta para o valor de mercado da ação no momento anterior à liquidação, sendo que o valor de mercado efetivo para apuração a respeito do atingimento ou não da meta corresponderá à média da cotação, ponderada pelo volume, nos últimos 60 (sessenta) pregões que antecederem a data da liquidação.

Com relação à liquidação, a precificação corresponde à média da cotação, ponderada pelo volume, nos últimos 60 (sessenta) pregões que antecederem a data da liquidação.

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

Para cálculo do valor justo de valorização das ações utilizada como referência para a contabilização dos programas, a cada período de fechamento foi utilizado o modelo de precificação Black & Scholes com os seguintes parâmetros:

- Preço médio ponderado das ações: média da cotação de fechamento relativa aos últimos 60 pregões que antecederam a data do fechamento
- Volatilidade esperada: calculada como desvio padrão anualizado dos logaritmos naturais das variações diárias da cotação de fechamento relativa aos pregões dos últimos 3 anos
- Prazo de vida da opção: até a data da liquidação
- Taxa de juros livre de risco: taxa DI projetada obtida junto à B3
- Dividendos: sem pagamento de dividendos durante o prazo de vida da opção

c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

Os efeitos esperados de eventual pagamento antecipado não são considerados, uma vez que eventual pagamento antecipado, se devido, é realizado proporcionalmente ao período de tempo em que o beneficiário permaneceu vinculado à Companhia em relação ao tempo total esperado de sua permanência.

8.12 Precificação das ações/opções

d. forma de determinação da volatilidade esperada

Conforme mencionado na letra “b” acima, a volatilidade esperada é calculada como desvio padrão anualizado dos logaritmos naturais das variações diárias da cotação de fechamento relativa aos pregões dos últimos 3 anos.

e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

Nenhuma outra característica do benefício foi incorporada na mensuração de seu valor justo além daquelas descritas na letra “c” acima.

8.13 Participações detidas por órgão

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

Órgão	Ações ordinárias de emissão da Companhia (TCSA3) em 31 de dezembro de 2024	
Conselho de Administração [1]	26.092.312	35,42%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Diretoria Estatutária	7.200	0,01%

[1] Os controladores, Sr. Meyer J. Nigri e Sr. Joseph M. Nigri exercem os cargos de Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia e detinham, respectivamente, 26.078.200 ações e 7.200 ações em 31 de dezembro de 2024.

Não há outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, que sejam detidos por membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal.

8.14 Planos de previdência

8.14. Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:

a. órgão

b. número total de membros

c. número de membros remunerados

d. nome do plano

e. quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar

f. condições para se aposentar antecipadamente

g. valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores

h. valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores

i. se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições

Não aplicável, dado que a Companhia não oferece planos de previdência privada aos membros do Conselho de Administração ou da Diretoria Estatutária.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Nº de membros	5	6	6	5	5	5	0	1
Nº de membros remunerados	5	6	6	5	5	5	0	1
Valor da maior remuneraçãoReal	5.387.657,00	10.051.851,26	9.275.778,62	1.367.284,25	1.218.223,29	921.145,41	0	36.624,00
Valor da menor remuneraçãoReal	890.891,85	1.209.989,86	1.118.803,20	378.000,00	336.000,00	252.000,00	0	36.624,00
Valor médio da remuneraçãoReal	2.120.687,58	2.978.008,53	2.535.357,98	759.665,65	676.751,21	484.838,90	0	91.560,00

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	**Esclarecimento**
31/12/2024	(1) para o exercício de 2024, (1.a.) o valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (1.b.) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular Anual – 2025-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (2) para o exercício de 2023, (2.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 3 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses ; (2.b) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2025-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (3) para o exercício de 2022, (3.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses, e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (3.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 12 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses; (3.c) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2025-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
31/12/2023	(1) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 3 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses ; (2) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2023-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (3) para o exercício de 2022, (3.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses, e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (3.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 12 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses; (4) para o exercício de 2021, (4.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 6 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (4.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 10 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses.	
31/12/2022	(1) de forma a permitir a comparação, as informações relativas ao exercício são apresentadas com valores com encargos sociais inclusos; (2) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2023-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (3) para o exercício de 2022, (3.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses, e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (3.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 12 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses;	

	Conselho de Administração	
	Observação	**Esclarecimento**
31/12/2024	(1) para o exercício de 2024, (1.a.) o valor da menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (1.b.) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular Anual – 2025-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (2) para o exercício de 2023, (2.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 3 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses ; (2.b) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2025-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (3) para o exercício de 2022, (3.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses, e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (3.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 12 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses; (3.c) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2025-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
31/12/2023	(1)o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 3 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses ; (2) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2023-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (3) para o exercício de 2022, (3.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses, e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (3.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 12 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses; (4) para o exercício de 2021, (4.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 6 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (4.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 10 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses	
31/12/2022	(1) de forma a permitir a comparação, as informações são apresentadas com valores com encargos sociais inclusos; (2) número de membros e de membros remunerados calculado, conforme o Ofício Circular/Anual – 2023-CVM/SEP, de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais; (3) para o exercício de 2022, (3.a) o valor de menor remuneração anual individual da Diretoria foi apurado com a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses, e o valor menor remuneração anual individual do Conselho de Administração considerou a exclusão de 2 membros que exerceram o cargo por período inferior a 12 meses; (3.b) o membro com maior remuneração individual da Diretoria exerceu o cargo por 12 meses e o membro com maior remuneração individual do Conselho de Administração exerceu o cargo por 12 meses;	

	Conselho Fiscal	
	Observação	**Esclarecimento**
31/12/2023		Não ocorreu a instalação de Conselho Fiscal no ano de 2023.
31/12/2022		no exercício social de 2022 todos os membros exerceram o cargo por menos de 12 meses, de forma que o valor da menor remuneração anual individual considera as remunerações efetivamente reconhecidas no resultado do exercício

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16. Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem 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 mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores da Companhia em caso de destituição de seus cargos ou de aposentadoria.

As apólices de seguro atualmente contratadas e políticas e compromissos de indenidade vigentes da Companhia não preveem remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria. Informações relativas a disposições de acordos e apólices de seguro que preveem pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores em decorrência de reparação de danos em virtude do exercício de suas funções constam no item 7.7 do Formulário de Referência.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto:

O previsto para o exercício de 2025, dois membros do Conselho de Administração que são controladores receberão o equivalente a 70,5% da remuneração total do órgão. No exercício de 2024, dois membros do Conselho de Administração que são controladores receberam o equivalente a 70,10% da remuneração total daquele órgão. No exercício de 2023, dois membros do Conselho de Administração que são controladores receberam o equivalente a 70,20% da remuneração total daquele órgão. Já no exercício de 2022, dois membros do Conselho de Administração que são controladores receberam o equivalente a 64,90% da remuneração total daquele órgão no exercício.

O previsto para o exercício de 2025, um membro da Diretoria Estatutária que é parte relacionada aos controladores, recebeu o equivalente a 11,5% da remuneração total do órgão. No exercício de 2024, um membro da Diretoria Estatutária que é parte relacionada aos controladores recebeu o equivalente a 12,5% da remuneração total daquele órgão. No exercício de 2023, um membro da Diretoria Estatutária que é parte relacionada aos controladores recebeu o equivalente a 7,70% da remuneração total daquele órgão. Já no exercício de 2022, um membro da Diretoria Estatutária que é parte relacionada aos controladores recebeu o equivalente a 7,29% da remuneração total daquele órgão no exercício.

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados:

Nos 3 últimos exercícios sociais não foi reconhecido no resultado qualquer valor como remuneração a membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal por qualquer razão que não a remuneração pela função que ocupam, e não há previsão, para o exercício corrente, de pagamentos a pessoas ocupando tais cargos por qualquer razão que não a função que ocupam.

8.18 Remuneração - Outras funções (Estruturado)

Exercício Social	Diretoria Estatutária	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
2025				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2024				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2023				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.
2022				A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercício.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e à previsão para o exercício social corrente, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

Nos 3 últimos exercícios sociais não houve valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum ou de controladas da Companhia a título de remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal da Companhia, e não há, para o exercício corrente, previsão nesse sentido.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada (Estruturado)

31/12/2025

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercicio.

31/12/2024

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercicio.

31/12/2023

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercicio.

31/12/2022

A companhia declarou que não possui remuneração para esse exercicio.

8.20 Outras informações relevantes

8.20. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Os valores apresentados para remuneração prevista para o exercício de 2025 não consideram encargos sociais de ônus do empregador. Se estimam encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração para o exercício de 2025 de R$ 4.108.870,49, dos quais R$ 3.374.489,69 referentes à remuneração proposta para a Diretoria e R$ 734.380,80 referentes à remuneração proposta para o Conselho de Administração.

Os valores apresentados para remuneração realizada dos exercícios de 2024, 2023 e 2022 não consideram encargos sociais de ônus do empregador. Como forma de permitir a comparação:

(a) os encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração para o exercício de 2024 foram de R$ 2.506.224,40, dos quais R$ 1.771.843,60 referentes à remuneração da Diretoria e R$ 734.380,80 referentes à remuneração do Conselho de Administração; e

(b) os encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração para o exercício de 2023 foram de R$ 4.185.839,07, dos quais R$ 3.371.946,88 referentes à remuneração da Diretoria e R$ 813.892,19 referentes à remuneração do Conselho de Administração; e

(c) os encargos sociais de ônus do empregador incidentes sobre a remuneração da administração para o exercício de 2022 foram de R$ 3.139.809,26, dos quais R$ 2.591.255,66 referentes à remuneração da Diretoria, R$ 530.241,60 referentes à remuneração do Conselho de Administração e R$ 18.312,00 referentes à remuneração do Conselho Fiscal. A remuneração do conselho fiscal no exercício de 2022 refere-se à remuneração percebida pelos membros do conselho fiscal cujo mandato se encerrou na data da assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 27 de abril de 2022 que deliberou sobre as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021;

Planos ILP

Em 31 de dezembro de 2024, estavam vigentes 2 programas no âmbito do 2º Plano ILP que têm como beneficiários membros da Diretoria da Companhia. Nos termos dos referidos programas, desde que atendidos integralmente os requisitos contidos no 2º Plano ILP, bem como nos respectivos programas e contratos celebrados entre a Companhia e os beneficiários, o bônus a ser pago na data de liquidação aos beneficiários é determinado da seguinte forma:

Valor Total do Bônus = ILP V + ILP VAL

Onde:
ILP V = Valor de Referência da Ação ILP V x Número de Ações de Referência ILP V
ILP VAL = Valorização da Ação ILP VAL x Número de Ações de Referência ILP VAL

8.20 Outras informações relevantes

Em que:

"*Número de Ações de Referência ILP V*" é o número de ações considerado como unidade referencial para o cálculo do ILP V, conforme estabelecido no contrato de retenção aplicável.

"*Valor de Referência da Ação ILP V*" corresponde ao valor médio ponderado da ação apurado com base na cotação da ação, na forma determinada no respectivo programa e contrato de retenção aplicável.

"*Número de Ações de Referência ILP VAL*" é o total de ações considerado como unidade referencial para o cálculo do ILP VAL, conforme estabelecido no contrato de retenção aplicável.

"*Valorização da Ação ILP VAL*" corresponde à diferença positiva entre: (i) o valor médio ponderado da ação apurado com base na cotação da ação, na forma determinada no respectivo programa e contrato de retenção aplicável e (ii) o valor inicial estabelecido nos termos do respectivo programa e contrato de retenção aplicável, sendo que, caso a diferença seja negativa, o ILP VAL deverá ser desconsiderado para fins do cálculo do bônus ("Valor Inicial da Ação ILP VAL").

Segue abaixo quadro sumário a respeito dos programas vigentes em 31 de dezembro de 2024 e que têm Diretores Estatutários como beneficiários:

				Número de Ações de Referência	
Plano	**Programa**	**Aprovação do Programa[1]**	**Data de Liquidação**	**ILP V**	**ILP VAL**
2º Plano ILP	7	23/03/2022	21/01/2025	199.555	373.668
2º Plano ILP	11	15/07/2023	14/07/2026	277.430	508.974

[1]*sem prejuízo de eventuais posteriores alterações*

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	003859	
Razão Social	**Tipo Auditor**	**CPF/CNPJ**
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	49.928.567/0001-11
Data de contratação do serviço	**Data de início da prestação de serviço**	
14/02/2023	01/01/2023	
Descrição dos serviços prestados		
Revisão das Informações Trimestrais – ITR, para o trimestre em 31 de março 2024.		
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social		
Pelos serviços de auditoria externa relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2024, a remuneração do auditor foi no montante de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais).		
Justificativa da substituição		
Decorre de desacordo comercial.		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa		
Não aplicável, dado que não houve discordância pelo auditor à justificativa apresentada pela Companhia.		

Código CVM do Auditor	002879	
Razão Social	**Tipo Auditor**	**CPF/CNPJ**
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	Juridica	61.562.112/0001-20
Data de contratação do serviço	**Data de início da prestação de serviço**	
19/07/2024	19/07/2024	
Descrição dos serviços prestados		
[i] Auditoria das demonstrações financeiras de 2024; e [ii] revisão das Informações Trimestrais – ITR, para os trimestres em 31 de junho e 30 de setembro de 2024.		
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social		
Pelos serviços de auditoria externa relativas ao exercício de 2024, a remuneração do auditor foi no montante de R$ 426.839,65 (quatrocentos e vinte e seis mil oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e cinco centavos).		
Justificativa da substituição		
Não aplicável, dado que não houve substituição de auditor no período.		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa		
Não aplicável, dado que não houve substituição de auditor no período.		

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3. Caso os auditores ou pessoas a eles ligadas, segundo as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade, tenham sido contratados pelo emissor ou pessoas de seu grupo econômico, para prestar outros serviços além da auditoria, descrever a política ou procedimentos adotados pelo emissor para evitar a existência de conflito de interesse, perda de independência ou objetividade de seus auditores independentes

No último exercício social, a Companhia não contratou os auditores ou pessoas a eles ligadas para prestar outro serviço além de auditoria.

A Companhia possui política de contratação de serviços Extra-Auditoria, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 18 de março de 2020 ("Política de Contratação de Serviços Extra-Auditoria"), e que se encontra publicamente disponível para consulta na página eletrônica da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

A Política de Contratação de Serviços Extra-Auditoria tem por objetivo estabelecer regras, procedimentos e diretrizes que contribuam para assegurar que a Contratação de Serviços Extra-Auditoria não afete a independência do Auditor Independente das demonstrações financeiras da Tecnisa S.A., evitando o conflito de interesse e perda de objetividade

9.4 Outras informações relevantes

9.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	16	20	0	0	0
Não-liderança	91	326	0	0	0
TOTAL = 453	**107**	**346**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	1	31	0	4	0	0	0
Não-liderança	1	215	51	150	0	0	0
TOTAL = 453	**2**	**246**	**51**	**154**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	0	28	8
Não-liderança	116	243	58
TOTAL = 453	**116**	**271**	**66**

Quantidade de empregados - Pessoas com Deficiência

	Pessoa com Deficiência	Pessoa sem Deficiência	Prefere não responder
Liderança	0	36	0
Não-liderança	7	410	0
TOTAL = 453	**7**	**446**	**0**

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	36	0	0
Não-liderança	0	0	2	415	0	0
TOTAL = 453	**0**	**0**	**2**	**451**	**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	2	0	0	0
Sudeste	107	344	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 453	**107**	**346**	**0**	**0**	**0**

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	2	0	0	0	0	0
Sudeste	2	244	51	154	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL = 453	**2**	**246**	**51**	**154**	**0**	**0**	**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	1	1
Sudeste	116	270	65
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 453	**116**	**271**	**66**

10.1 Descrição dos recursos humanos

10.1. Descrever os recursos humanos do emissor, fornecendo as seguintes informações:

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

ii. identidade autodeclarada de cor ou raça

iii. faixa etária

iv. outros indicadores de diversidade que o emissor entenda relevantes

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas Controladas possuíam no seu quadro 453 empregados:

Declaração de gênero:	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança[1]	16	20	-	-	-
Não liderança[2]	91	326	-	-	-
Total[3]	**107**	**346**	**-**	**-**	**-**

Declaração de cor ou raça:	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança[1]	1	31		4	-	-	
Não liderança[2]	1	215	51	150	-	-	
Total[3]	**2**	**246**	**51**	**154**	-	-	

Posição e faixa etária	Abaixo de 30	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança[1]	-	28	8
Não liderança[2]	116	243	58
Total[3]	**116**	**271**	**66**

Pessoas com deficiencia	Com deficiência	Sem deficiência	Prefere não responder
Liderança[1]	-	36	-
Não liderança[2]	7	410	-
Total[3]	**7**	**446**	**-**

Posição e localização geográfica	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança[1]	-	-	-	36	-	-
Não liderança[2]	-	-	2	415	-	-
Total[3]	-	-	**2**	**451**	**-**	**-**

Localização geográfica e gênero	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder

[1] Empregados responsáveis por uma ou mais equipes subordinadas. A Diretoria Estatutária (com 4 membros alocados em São Paulo) não é celetista, portanto, seus membros não são computados nos números informados.
[2] Empregados não terceirizados que não possuem equipe subordinada (de jovem aprendiz a especialistas)
[3] Não consideramos 52 afastados

10.1 Descrição dos recursos humanos

Norte	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-
Centro-Oeste	-	2	-	-	-
Sudeste	107	344	-	-	-
Sul	-	-	-	-	-
Exterior	-	-	-	-	-
Total	**107**	**346**	**-**	**-**	**-**

Localização geográfica e cor ou raça	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	-	-	-	-	-	-	-
Nordeste	-	-	-	-	-	-	-
Centro-Oeste	-	2		0	-	-	
Sudeste	2	244	51	154	-	-	0
Sul	-	-	-	-	-	-	-
Exterior	-	-	-	-	-	-	-
Total	**2**	**246**	**51**	**154**	-	-	**0**

Localização geográfica e faixa etária	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	-	-	-
Nordeste	-	-	-
Centro-Oeste	-	1	1
Sudeste	116	270	65
Sul	-	-	-
Exterior	-	-	-
Total	**116**	**271**	**66**

b) número de terceirizados (total e por grupos, com base na atividade desempenhada e na localização geográfica):

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas possuíam no seu quadro 1.257 prestadores de serviços terceirizados:

Localização Geográfica	Atividade Desempenhada	Quantidade de Funcionários	Total da Localização Geográfica
São Paulo	Administração	3	1612
	Operacional	1609	
	Diretoria	-	
Total			**1612**

c) índice de rotatividade

A Companhia apresentou os seguintes índices de rotatividade:

10.1 Descrição dos recursos humanos

Índice de Rotatividade		
	Ano	**Percentual**
Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de:	2024	40,32%
	2023	30,75%
	2022	39,68%

10.2 Alterações relevantes

10.2. Comentar qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 10.1 acima

Dentre os eventos que justificam alterações relevantes ocorridas com relação aos números divulgados no item 10.1 deste Formulário de Referência, destacam-se:

Em 2024 iniciamos 2 novas obras, totalizando 12 canteiros de obra ativos em 31.12.2024.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3. Descrever as políticas e práticas de remuneração dos empregados do emissor, informando:

a) política de salários e remuneração variável

A Companhia dispõe de Política de Remuneração, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 10 de dezembro de 2019, com última atualização aprovada em reunião realizada em 19 de abril de 2023 ("Política de Remuneração"), e que se encontra publicamente disponível para consulta na página eletrônica da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri) e no site da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br).

A Política de Remuneração estabelece a estratégia geral de remuneração dos membros da diretoria estatutária e não estatutária, do Conselho de Administração, dos comitês de assessoramento ao Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e demais colaboradores da Companhia, de acordo com as melhores práticas de mercado e levando em consideração as funções e responsabilidades de cada profissional.

Considerando os termos de sua Política de Remuneração, a Companhia visa a manter a competitividade e o alinhamento de suas práticas de remuneração, e política de cargos e salários, frente às melhores práticas de mercado, realizando pesquisas anualmente para esta finalidade.

De acordo com a Política de Remuneração, a remuneração fixa dos colaboradores da Companhia, incluindo diretores não estatutários, gerentes, coordenadores, especialistas, profissionais que desempenham funções administrativas e técnicas, bem como profissionais que desempenham atividades operacionais ligadas diretamente ou não à produção ("Colaboradores"), é composta por 12 (doze) salários ao ano, 13º (décimo terceiro) salário e acréscimo de 1/3 (um terço) do valor do salário mensal relativo às férias do período, em conformidade com a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

A remuneração fixa destinada aos Colaboradores tem por objetivo oferecer compensação direta pelos serviços prestados e reconhecer e refletir o desempenho individual, demanda de tempo, responsabilidades, experiência, formação e conhecimento dos empregados, em linha com as práticas de mercado.

Os Colaboradores ainda fazem jus aos benefícios previstos em seus respectivos contratos de trabalho, sem prejuízo de outros que venham a ser conferidos, observadas as práticas da Companhia.

A remuneração fixa dos Colaboradores poderá ser corrigida anualmente por meio de acordos sindicais, os quais, são de forma geral, baseados nos índices de inflação. No caso de Colaboradores hipossuficientes, a remuneração fixa poderá ser corrigida anualmente com base em critérios definidos em comum acordo com a Companhia.

Além disso, podem ser concedidos reajustes salariais esporádicos, em razão de meritocracia, baseados na avaliação de desempenho, potencial e engajamento.

Com relação à remuneração variável, por sua vez, os Colaboradores podem fazer jus ao recebimento de participação nos lucros e resultados e podem ser elegíveis ao recebimento de remuneração e/ou incentivo baseados em ações.

No tocante aos planos de participação nos lucros e resultados, os Colaboradores podem ser elegíveis a programas estabelecidos pelo Conselho de Administração e aprovados na forma da legislação aplicável. O plano é homologado em sindicato anualmente, e visa a recompensar os Colaboradores pelo alcance e superação de metas, estando atrelado a

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

indicadores definidos nos programas.

Quanto ao recebimento de remuneração e/ou incentivo baseados em ações, por sua vez, a Companhia possui Planos de Incentivo de Longo Prazo ("Planos ILP", conforme definidos no item 8.4 deste Formulário de Referência), aos quais podem ser elegíveis determinados Colaboradores, conforme previamente definidos pelo Conselho de Administração – observado o disposto no item (c) abaixo e no item 8.4 deste Formulário de Referência, que contempla as principais características dos Planos ILP.

b) política de benefícios

A Companhia, com objetivo de atrair, motivar e reter os talentos, adota prática de benefícios competitiva, podendo oferecer aos seus Colaboradores os seguintes benefícios: (i) seguro de vida; (ii) assistência médica e odontológica; (iii) vale refeição, (iv) vale alimentação, (v) vale combustível, (vi) vale transporte, (vii) auxílio-doença, (viii) estacionamento, (ix) auxílio educação, (x) desconto em academia e (xi) empréstimo consignado.

Destaca-se que, nos termos da Política de Remuneração, os Colaboradores farão jus aos benefícios previstos em seus respectivos contratos de trabalho, sem prejuízo de outros que venham a ser conferidos pela Companhia, observadas as suas práticas.

c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: (i) grupos de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preços de exercício; (iv) prazos de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano

Os Colaboradores podem ser elegíveis ao recebimento de incentivos no âmbito dos Planos ILP, que contemplam a possibilidade de atribuição de incentivos de longo prazo consubstanciados no recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, a ser determinado com base no valor de ações de emissão da Companhia e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, com ou sem desconto.

Atualmente a Companhia possui o 2º Plano ILP (conforme definido no item 8.4 deste Formulário de Referência), podem ser beneficiários, além dos diretores estatutários e não estatutários, gerentes, coordenadores, especialistas e demais empregados da Companhia e/ou de suas controladas, e administradores das controladas da Companhia, conforme venha a ser definido pelo Conselho de Administração, ou, nos casos em que o Conselho de Administração delegar as competências para administração do Programa, pela Diretoria.

As principais características dos Planos ILP podem ser encontradas no item 8.4 deste Formulário de Referência.

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 é de 91,03x considerando a mediana de todos os empregados da Companhia.

10.3(d) Políticas e práticas de remuneração dos empregados

Maior Remuneração Individual	Mediana da Remuneração Individual	Razão entre as Remunerações
5.387.657,00	59.185,00	91,03
Esclarecimento		

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4. Descrever as relações entre o emissor e sindicatos, indicando se houve paralisações e greves nos 3 últimos exercícios sociais

O relacionamento da Companhia com os sindicatos tem como base a comunicação, compreensão, tolerância, sociabilidade, confiança e respeito. Com isto, as negociações são sempre pacíficas, de modo que não há históricos de greves e/ ou contestações que tenham afetado o cronograma das obras. Nos anos de 2024, 2023 e 2022, não houve greves ou paralisações.

Segue abaixo uma tabela contendo todos os sindicatos que mantém relações com a Companhia e aos quais a Companhia é filiada:

Sindicatos
SINDUSCON
SINTRACON – São Paulo
SECOVI – São Paulo

10.5 Outras informações relevantes

10.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

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

11.1 Regras, políticas e práticas

11.1. Descrever as regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, indicando, quando houver uma política formal adotada pelo emissor, o órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia realiza operações com partes relacionadas durante o curso normal de suas atividades, notadamente tendo como contrapartes controladas e coligadas. Tais transações, em essência, destinam-se à compra de terrenos, ao pagamento de despesas com estandes, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como a outros custos e despesas inerentes ao desenvolvimento dos seus empreendimentos imobiliários, os quais não tem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros.

Nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos com suas partes relacionadas, ou seja, por meio de sociedades de propósito específico, controladas ou coligadas da Companhia, adota-se a prática de centralizar na própria Companhia a estrutura de administração dos empreendimentos imobiliários e a gestão de caixa, pois assim assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

A Companhia possui política de transações com partes relacionadas, formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 12 de agosto de 2020 ("Política de Transações com Partes Relacionadas"), e que se encontra publicamente disponível para consulta na página eletrônica da Companhia (www.tecnisa.com.br/ri) e no site da CVM (www.cvm.gov.br).

Como diretriz, as transações com partes relacionadas da Companhia, conforme definido na política, deverão ser conduzidas e aprovadas observados os seguintes critérios: (i) as transações devem atender aos interesses da Companhia e estar em condições equitativas, ou prever pagamento compensatório adequado; (ii) devem ser especificadas as principais características e condições da transação, incluindo, conforme aplicável, preço da transação, prazos, garantias e responsabilidades; (iii) no caso de reestruturações societárias envolvendo Partes Relacionadas, deverá ser assegurado tratamento equitativo para todos os acionistas; e (iv) devem ser descritas quaisquer outras informações que possam ser relevantes diante das circunstâncias da transação específica.

Caberá à Diretoria da Companhia, no âmbito de suas atribuições previstas no Estatuto, negociar e conduzir as transações com partes relacionadas, observadas as regras de alçada aplicáveis. As transações com partes relacionadas devem ser previamente aprovadas pela Diretoria da Companhia, de forma colegiada, ou, nas hipóteses estabelecidas no Estatuto da Companhia, pelo Conselho de Administração.

Conforme definido no artigo 19, XXVI, do Estatuto Social da Companhia, disponível para consulta no site da CVM na rede mundial de computadores (www.cvm.gov.br) e no endereço www.tecnisa.com.br/ri, cabe ao Conselho de Administração deliberar acerca da realização de qualquer transação ou conjunto de transações cujo valor seja igual ou superior a R$1.000.000,00 entre a Companhia e: (i) seus acionistas controladores; (ii) qualquer pessoa física, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, ou pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Companhia; ou (iii) qualquer pessoa jurídica em que quaisquer dos acionistas controladores, direta ou indiretamente, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Companhia e as pessoas acima previstas devem ser realizadas em termos e condições comutativas de mercado. Fica assegurada a qualquer membro do Conselho de Administração a possibilidade de requisitar uma avaliação independente de qualquer das referidas transações.

Destaca-se ainda que a Companhia dispõe atualmente de Comitê de Auditoria que, na qualidade de órgão de assessoramento ao Conselho de Administração, tem entre suas atribuições avaliar e monitorar, juntamente com a administração e a área de auditoria interna, a adequação das transações com partes relacionadas realizadas pela Companhia e suas respectivas evidenciações. As regras de composição, funcionamento e atribuições do Comitê de

11.1 Regras, políticas e práticas

Auditoria, cuja criação foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 10 de setembro de 2019, são descritas no item 7.1 deste Formulário de Referência.

O procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas determina que as pessoas em situação de conflito de interesse deverão (i) declarar sua condição ao órgão responsável pela deliberação relativa à Transação com Partes Relacionadas; (ii) quando aplicável, abster-se de votar nas deliberações relativas à Transação com Partes Relacionadas; e (iii) abster-se de participar das discussões para decisão a respeito da aprovação, pela Companhia, da transação com partes relacionadas, devendo, inclusive, quando for o caso, retirar-se da reunião enquanto a discussão esteja ocorrendo. Quando aplicável, a verificação da situação de conflito de interesse e a abstenção da pessoa conflitada deverá ser registrada de forma sumária na ata do órgão da Companhia que deliberar a respeito da respectiva transação com partes relacionadas.

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	13/11/2020	50.000.000,00	3.665.000,00	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para capital de giro.
Posição contratual do emissor	Credor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	26/07/2007	50.000.000,00	1.558.697,97	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	12/07/2007	50.000.000,00	55.000,00	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para capital de giro.
Posição contratual do emissor	Credor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Renato Meyer Nigri	26/03/2024	10.000.000,00	0	10.000.000,00	O instrumento permanecerá em vigor até que se verifique o integral cumprimento de todas as obrigações nele previstas.	0,000000

Relação com o emissor	Diretor Estatutário
Objeto contrato	Contrato de Compra e Venda de Quotas.
Garantia e seguros	Não há garantias ou seguros contratados.
Rescisão ou extinção	O contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável.
Natureza e razão para a operação	Trata-se de investimento realizado pelo Sr. Renato, tornando-se sócio da Windsor. Considerando a dimensão desse empreendimento, essa operação reduz a concentração de risco no projeto, bem como melhora a posição de endividamento líquido da Companhia.
Posição contratual do emissor	Outras

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Valência Investimentos Imobiliários Ltda.	22/05/2007	50.000.000,00	149.348,65	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	19/09/2005	50.000.000,00	2.292.819,24	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
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 no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21/01/2008	50.000.000,00	1.712.662,96	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Jardim da Saude Incorporadora SPE Ltda.	27/02/2004	50.000.000,00	3.475.869,05	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para capital de giro.
Posição contratual do emissor	Credor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	18/09/2006	50.000.000,00	11.021.795,61	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para capital de giro.
Posição contratual do emissor	Credor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	22/05/2007	50.000.000,00	84.831,16	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário.
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19/09/2007	50.000.000,00	107.505,44	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	0,000000

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para capital de giro.
Posição contratual do emissor	Credor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Tecnisa Mogi Investimentos Imobiliários Ltda.	24/07/2006	50.000.000,00	591.000,00	50.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário	

Relação com o emissor	Sociedade coligada.
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação	Mútuo para capital de giro.
Posição contratual do emissor	Credor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	18/09/2006	150.000.000,00	0,00	150.000.000,00	180 dias, renovável automaticamente, salvo notificação em contrário.	

Relação com o emissor	Sociedade controlada em conjunto
Objeto contrato	Contrato de Mútuo com Subsidiárias.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Não aplicável.
Natureza e razão para a operação	Mútuo para desenvolvimento de empreendimento imobiliário
Posição contratual do emissor	Devedor

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
JOSEPH MEYER NIGRI	26/03/2024	15.000.000,00	0	15000000,00	O instrumento permanecerá em vigor até que se verifique o integral cumprimento de todas as obrigações nele previstas.	

Relação com o emissor	Vice Presidente do Conselho de Administração
Objeto contrato	Contrato de Compra e Venda de Quotas.
Garantia e seguros	Não há garantias ou seguros contratados.
Rescisão ou extinção	O contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável.
Natureza e razão para a operação	Trata-se de investimento realizado pelo Sr. Joseph, tornando-se sócio da Windsor. Considerando a dimensão desse empreendimento, essa operação reduz a concentração de risco no projeto, bem como melhora a posição de endividamento líquido da Companhia.
Posição contratual do emissor	Outras

11.2 Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido no Negócio Real	Saldo existente	Montante corresp. ao interesse Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Silay Investimentos Imobiliários Ltda.	31/03/2025	6.500.000,00	0	6.500.000	O instrumento permanecerá em vigor até que se verifique o integral cumprimento de todas as obrigações nele previstas.	
Relação com o emissor	Sociedade controlada.					
Objeto contrato	Aquisição de participação societária com direitos preferenciais					
Garantia e seguros	Não há garantias ou seguros contratados.					
Rescisão ou extinção	O contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável.					
Natureza e razão para a operação	A Operação se trata de um equity preferencial, que conferirá ao investidor o direito, mas não a garantia, ao recebimento do montante de R$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), com retorno alvo de IPCA + 15% a.a., mediante o recebimento preferencial dos dividendos referentes a 0,65% do capital social da Windsor.					
Posição contratual do emissor	Outras					

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 F, 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:

(n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

Para evitar a materialização de hipóteses de conflito de interesse, a Companhia busca adotar as melhores práticas de governança corporativa e os procedimentos requeridos pela legislação e regulamentação aplicável, especialmente observando o disposto na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e no Regulamento do Novo Mercado.

Em linha, nota-se que, conforme a Lei das Sociedades por Ações (artigo 156) e o Estatuto Social (artigo 16, §5º), os administradores não podem intervir em qualquer operação em que tenham interesse conflitante com a Companhia, sendo-lhes vedado o acesso a informações ou a participação em reuniões relacionadas a tais assuntos.

A matéria é disciplinada pela Política de Transações com Partes Relacionadas (vide o item 11.1 deste Formulário de Referência), que detalha os procedimentos aplicáveis em situações de conflito de interesse. As pessoas envolvidas no processo de decisão relativo à aprovação de uma transação com partes relacionadas pela Companhia que se encontrarem em situação de conflito de Interesse deverão (i) declarar sua condição ao órgão responsável pela deliberação relativa à transação com partes relacionadas; (ii) quando aplicável, abster-se de votar nas deliberações relativas à transação com partes relacionadas; e (iii) abster-se de participar das discussões para decisão a respeito da aprovação, pela Companhia, da transação com partes relacionadas, devendo, inclusive, quando for o caso, retirar-se da reunião enquanto a discussão esteja ocorrendo. Quando aplicável, a verificação da situação de conflito de interesse e a abstenção da pessoa conflitada deverá ser registrada de forma sumária na ata do órgão da Companhia que deliberar a respeito da respectiva transação com partes relacionadas.

Com relação aos contratos de empréstimo da Companhia com suas subsidiárias ("Contratos de Mútuo com Subsidiárias") descritos no item 11.2 deste Formulário de Referência, a Companhia destaca que tais contratos são celebrados de forma a propiciar o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários pela Companhia, por meio de suas controladas e coligadas, de forma que se trata de instrumentos firmados no interesse da Companhia.

Por sua vez, os instrumentos relativos à cessão de quotas de Sociedade em Conta de Participação (SCP), descritos no item 11.2 deste Formulário de Referência, foram celebrados somente após apreciação do Comitê de Auditoria, Conselho Fiscal e aprovação do Conselho de Administração, sem a participação dos administradores envolvidos nas operações.

Conforme Fato Relevante de 27 de março de 2024, o Conselho de Administração aprovou a venda de quotas representativas de 5% do capital social da Windsor para os Srs. Joseph Meyer Nigri ("Joseph"), Renato Meyer Nigri ("Renato") e Zeev Chalom Horovitz ("Zeev"), sendo certo que os Srs. Meyer e Joseph abstiveram-se das deliberações. Em contrapartida, os compradores pagaram R$ 50 milhões, à vista. Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração. A transação foi analisada pelo Comitê de Auditoria da Companhia, que se manifestou favoravelmente à aprovação e ao seu enquadramento nos requisitos da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia. A administração ressalta que a transação atendeu aos interesses da Companhia, propiciando reforço de caixa e a otimização de sua estrutura financeira.

Conforme Fato Relevante publicado em 1º de abril de 2025, em março foi realizada a **venda de participação** de 0,325% do empreendimento Jardim das Perdizes por R$ 6,5 milhões para partes relacionadas. A operação caracteriza-se como um *equity preferencial*, conferindo ao investidor o direito, mas não a garantia, ao recebimento do montante de R$ 6,5

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

milhões, com retorno alvo de IPCA + 15% a.a., mediante o recebimento preferencial dos dividendos referentes a 0,65% do capital social da Windsor. Essa transação também contribuiu para reforço de caixa da Companhia no período.

(o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

De início, a administração da Companhia informa que os Contratos de Mútuo com Subsidiárias descritos no item 11.2 deste Formulário de Referência são considerados instrumentos necessários para o desenvolvimento dos negócios da Companhia, por meio de suas subsidiárias. A celebração dos Contratos de Mútuo com Subsidiárias, portanto, é realizada no interesse da Companhia.

Ressalta-se que tais contratos não contém previsão de pagamento de encargos financeiros nesses mútuos, uma vez que a ausência de remuneração do credor é a característica principal desse tipo de empréstimo (*intercompany loan*). A Companhia considera que estas operações poderiam gerar resultado menos benéfico caso tivessem sido realizadas com terceiros, uma vez que haveria o pagamento de remuneração ao credor.

Por sua vez, os instrumentos relativos à cessão de quotas de Sociedade em Conta de Participação (SCP) foram firmados tomando como parâmetro os valores praticados em outras operações similares que não envolvem partes relacionadas, de modo que também foram realizados no interesse da Companhia.

Finalmente, a transação de venda de 5% de participação na Windsor foi realizada com base em valores negociados com terceiros, cuja negociação não foi frutífera.

11.3 Outras informações relevantes

11.3. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevante

Não há outras informações que o emissor julgue relevante.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital	Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
05/05/2020		1.868.315.630,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
73.619.230	0	73.619.230

Tipo Capital	Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
05/05/2020		1.868.315.630,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
73.619.230	0	73.619.230

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
05/05/2020		1.868.315.630,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
73.619.230	0	73.619.230

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
27/05/2025		0,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
150.000.000	0	150.000.000

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2. Emissores estrangeiros devem descrever os direitos de cada classe e espécie de ação emitida e as regras de seu país de origem e do país em que as ações estejam custodiadas no tocante a:
(a) direito a dividendos;
(b) direito de voto;
(c) conversibilidade em outra classe ou espécie de ação, indicando: (i) condições; (ii) efeitos sobre o capital social;
(d) direitos no reembolso de capital;
(e) direito a participação em oferta pública por alienação de controle;
(f) restrições à circulação;
(g) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários;
(h) possibilidade de resgate de ações, indicando: (i) hipóteses de resgate; (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate;
(i) hipóteses de cancelamento de registro, bem como os direitos dos titulares de valores mobiliários nessa situação;
(j) hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável;
(k) outras características relevantes

Não aplicável, dado que a Companhia não é emissora estrangeira.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	13ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	15/07/2021
Data de vencimento	27/06/2028
Quantidade Unidade	100.000
Valor nominal global R$	100.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	97.831.972,45
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) emitida pela Debenturista que, por sua vez, está vinculada à 397ª (trecentésima nonagésima sétima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da True Securitizadora S.A.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a qualquer tempo a partir de 12 (doze) meses contado da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, e com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros - juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), acrescida de sobretaxa de 7% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – As debêntures são da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia. (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – Os créditos são quirografários. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), acrescido de impostos, além de taxa de implantação em parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais).
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Hipóteses de vencimento antecipado: (i) (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento; (b) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e (c) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão; (ii) (a) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver; (b) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (c) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (d) insolvência, pedido de autofalência, da Emissora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não elidido no prazo legal; (e) protesto(s) de títulos contra a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (ii) o protesto foi cancelado ou sustado; (f) descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (g) transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto quando a transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (h) caso qualquer pessoa adquira ou se torne titular, direta ou indiretamente, de ações de emissão da Emissora em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações emitidas, e eleger a maioria absoluta dos membros do conselho de administração da Emissora, salvo se dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (i) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia; (j) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta; (k) não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados na Escritura de Emissão; e (l) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão. Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	7ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	26/05/2020
Data de vencimento	26/07/2027
Quantidade Unidade	74.000
Valor nominal global R$	74.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	44.268.005,27
Restrição a circulação	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Descrição da restrição	A Debenturista tem interesse em realizar cessão onerosa do Crédito Imobiliário à Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e do Contrato de Cessão, para que o Crédito Imobiliário sirva de lastro para emissão de CRI.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da sua parcialidade ou totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a qualquer tempo, e com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Adicionalmente, fica obrigada a Companhia realizar resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios, e de prêmio equivalente (a) a partir da data de emissão até 26 de janeiro de 2025 (exclusive) a 3%, (b) a partir de 26 de janeiro de 2025 (inclusive) até 26 de janeiro de 2026 (exclusive) a 2%, e (c) a partir de 26 de janeiro de 2026 (inclusive) até a data de vencimento (exclusive) a 1%. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Vencimento em 26/07/2027. Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros – correspondentes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), acrescida de sobretaxa de 9,50% ao ano, base 252 dias úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – alienação fiduciária de quotas da SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (detentora do bairro planejado Jardim das Perdizes). (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – não aplicável, dado que a operação tem garantia real. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido de impostos, além de parcela única no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) e remuneração semestral de R$ 11.200 (onze mil e duzentos reais) conforme evento.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"): (i) (a) propositura, pela Emissora e/ou pela Windsor e/ou por qualquer das sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora e/ou pela Windsor ("Afiliadas"), de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) ingresso em juízo, pela Emissora, pela Windsor e/ou por qualquer das Afiliadas, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; (ii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas; (iii) (a) decretação de falência da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas; (b) pedido de autofalência, da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas, não elidido no prazo legal; (iv) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento; (v) declaração de vencimento antecipado das Debêntures da 7ª Emissão, nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures da 7ª Emissão; (vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas; (vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pela Windsor, conforme o caso, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização de que sejam parte, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização; (viii) se esta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva) de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, conforme o caso, ou o cumprimento das obrigações assumidas nos referidos instrumentos; (ix) caso a Emissora, a Windsor e/ou qualquer das Afiliadas, pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documento da Securitização; (x)demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	9ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	11/09/2020
Data de vencimento	11/03/2026
Quantidade Unidade	100.000
Valor nominal global R$	100.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	54.293.595,90
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representados representados por 8 (oito) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") emitidas pela Debenturista que, por sua vez, estão vinculadas à 319ª (trecentésima décima nona) série e à 320ª (trecentésima vigésima) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI").
Conversibilidade	Não

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, e com aviso prévio à Debenturistas de, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros – para as Debêntures da Primeira à Sexta Série, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis. Para as Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, correspondentes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), acrescida de sobretaxa de 5,32% ao ano, base 252 dias úteis (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – alienação fiduciária de um imóvel em garantia das obrigações de cada série das Debêntures, cessão fiduciária sobre os recebíveis de excedente (sobejo) de eventual rrematação, compra privada com terceiro ou leilão (público ou privado) realizado no âmbito de uma excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente e alienação fiduciária de quotas das sociedades de propósito específico titulares do Imóvel Alienado Fiduciariamente, quando a Devedora não for titular de 100% das quotas de sua emissão, todas garantias a serem constituídas no decorrer do prazo da operação. Os bens objeto das garantias reais serão definidos quando da constituição das mesmas. (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – o crédito será quirografário até a constituição das garantias reais, nos prazos previstos na Escritura de Emissão. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), acrescido de impostos, além de taxa de implantação em parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais).
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Hipóteses de vencimento antecipado: (i) (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento; (b)declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e (c) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão; (iii) (a) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver; (b) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (c) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (d) insolvência, pedido de autofalência, da Emissora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não elidido no prazo legal; (e) protesto(s) de títulos contra a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (ii) o protesto foi cancelado ou sustado; (f) descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (g) transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto quando a transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (h) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia; (i) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta; (j) caso a Emissora deixe de ser auditada por uma das seguintes empresas de primeira linha: PriceWaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (E&Y), Deloitte ou KPMG, ou seus sucessores no caso de fusão ou extinção de uma de tais empresas; (k) não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados na Escritura de Emissão; e (l) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão. Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	12ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	15/02/2021
Data de vencimento	13/02/2026
Quantidade Unidade	111.500
Valor nominal global R$	111.500.000,00
Saldo Devedor em Aberto	84.873.737,03
Restrição a circulação	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representados representados por cédula de crédito imobiliário (“CCI”) emitida pela Debenturista que, por sua vez, estão vinculadas à 175ª Série da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista (“CRI”).
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, e com aviso prévio à Debenturistas de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do evento, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures mediante pagamento do maior entre (i) a soma do valor nominal unitário atualizado ou seu saldo acrescido dos juros remuneratórios; ou (ii) os juros remuneratórios e demais encargos moratórios que seriam devidos até a data de vencimento caso o resgate não ocorrese, trazidos a valor presente e descontado, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros – correspondentes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), acrescida de sobretaxa de 5,9426% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis durante o Período de Capitalização; (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – alienação fiduciária de determinados imóveis de titularidade da Companhia ou das SPEs Garantidoras e/ou alienação fiduciária de quotas da Windsor Investimentos Imobilários Ltda., todas garantias a serem constituídas no prazo de até 24 meses a contar da primeira data de integralização e que deverão representar, em conjunto, no mínimo 50% do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia"). Os bens imóveis objeto alienação fiduciária de imóveis serão definidos quando da constituição das mesmas. (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – o crédito será quirografário até a constituição das garantias reais, nos prazos previstos na Escritura de Emissão. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais), acrescido de impostos, além de taxa de implantação em parcela única de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) - Conforme 3º aditamento da 12º Emissão de debêntures, em 22 de maio de 2024 foram alteradas : (a) a Cláusula 5.1., alínea (xv), do Anexo VIII da Escritura para incluir a vedação da cessão onerosa de CEPACs sob titularidade da Windsor, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI; e (b) o Item 1. do Anexo XII da Escritura para alteração da metodologia de avaliação de quotas de emissão da Windsor, nos termos previstos na Escritura a fim de prever que a composição da Parcela 1 seja o resultado da somatória do valor de aquisição dos CEPACs custodiados em titularidade da Windsor e disponíveis para vinculação aos empreendimentos e do valor de avaliação de venda forçada dos terrenos/lotes de propriedade da Windsor não lançados comercialmente, conforme atestado por uma das empresas especializadas previstas na Escritura a outorga da alienação fiduciária de quotas de emissão da Windsor, de titularidade da Companhia, em garantia das Debêntures, em montante suficiente para o atendimento da Razão de Garantia, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Emissão, condicionada a substituição da garantia real, alienação fiduciária do imóvel de matrícula nº 127.498 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, dada em garantia.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Hipóteses de vencimento antecipado: (i) (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento; (b)declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; (c) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (d) insolvência ou pedido de autofalência da Emissora e ou de qualquer sociedade controlada pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Emissora represente, individualmente, percentual igual ou superior a 3% do patrimônio líquido da Emissora ("Controlada Relevante"), ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora ou de qualquer Controlada Relevante, não elidido no prazo legal; (e) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão; (iii) (a) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver; (b) não consituição das Garantias Reais na forma e prazo previstos na Escritura; (c) protesto(s) de títulos contra a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (ii) o protesto foi cancelado ou sustado; (d) descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (e) caso as declarações feitas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, provem-se falsas, incorretas, enganosas e/ou inconsistentes (f) autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais: (a) se de caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e (b) se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data de Emissão, exceto se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada; e (g) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão. Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	11ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	18/12/2020
Data de vencimento	26/12/2025
Quantidade Unidade	50.000
Valor nominal global R$	50.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	32.608.913,63
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (“CCI”) emitida pela Debenturista que, por sua vez, está vinculada à 344ª (trecentésima quadragésima quarta) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (""CRI"") da True Securitizadora S.A.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a qualquer tempo a partir de 12 (doze) meses contado da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, e com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros - correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – As debêntures são da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia. (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – Os créditos são quirografários. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), acrescido de impostos, além de taxa de implantação em parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais).
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Hipóteses de vencimento antecipado: (i) (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento; (b) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e (c) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão; (ii) (a) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver; (b) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (c) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (d) insolvência, pedido de autofalência, da Emissora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não elidido no prazo legal; (e) protesto(s) de títulos contra a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (ii) o protesto foi cancelado ou sustado; (f) descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (g) transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto quando a transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (h) caso qualquer pessoa adquira ou se torne titular, direta ou indiretamente, de ações de emissão da Emissora em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações emitidas, e eleger a maioria absoluta dos membros do conselho de administração da Emissora, salvo se dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (i) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia; (j) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta; (k) não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados na Escritura de Emissão; e (l) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão. Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	15ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	23/12/2022
Data de vencimento	13/12/2028
Quantidade Unidade	120.000
Valor nominal global R$	120.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	120.864.436,56
Restrição a circulação	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representativos por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Debenturista que, por sua vez, está vinculada à 118ª (centésima décima oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados Recebíveis Imobiliários ("CRI") da True Securitizadora.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a qualquer tempo a partir de 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive) e a seu exclusivo critério, e com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Vencimento antecipado – vide “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros - juros remuneratórios de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 3,75% ao ano, base 252 Dias Úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – alienação fiduciária de imóveis e/ou alienação fiduciária de quotas da Windsor ou da JDP E1, a serem constituídas até 24 meses a contar da primeira data de integralização e que deverão representar, no mínimo, 100% do saldo devedor dos CRI. Os bens imóveis objeto alienação fiduciária serão definidos quando da constituição. (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – o crédito será quirografário até a constituição das garantias reais. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – conforme indicado no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários SA, CNPJ 36.113.876/0004-34. É devida uma remuneração anual de R$ 14.500, acrescido de impostos, além deremuneração semestral de R$ 1.200 pela verificação da destinação dos recursos e taxa de implantação de R$ 3.000.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Hipóteses de Vencimento Antecipado: (i) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária, principais ou acessórias, relativa às Debêntures ou demais Documentos da Securitização, não sanado no prazo de até 2 Dias Úteis contados da data do inadimplemento; (ii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 12.500.000, reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas; (iii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, observados os prazos de cura e disposições da Escritura de Emissão a respeito da recomposição, substituição e liberação das Garantias; (iv) questionamento judicial ou arbitral, pela Emissora, qualquer SPE Garantidora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, respectivos administradores, diretores, funcionários ou outra Parte Relacionada sobre a validade, eficácia e/ou visando questionar, anular, invalidar ou limitar a eficácia de quaisquer disposições, direitos e/ou créditos referentes à Escritura de Emissão, às Garantias ou aos demais Documentos da Securitização; (v) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora; (vi) (a) decretação de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora, ou de qualquer sociedade controlada pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Emissora represente, individualmente, percentual igual ou superior a 5% do patrimônio líquido da Emissora, conforme últimas demonstrações financeiras da Emissora divulgadas (“Controlada Relevante”); (b) apresentação de pedido de autofalência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (c) pedido de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (a) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou (b) submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (vii) mudança ou alteração no objeto social da Emissora disposto no Estatuto Social da Emissora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada; (viii) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (ix) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão. Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	14ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	14/04/2022
Data de vencimento	26/04/2028
Quantidade Unidade	105.000
Valor nominal global R$	105.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	105.126.310,07
Restrição a circulação	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representativos por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Debenturista que, por sua vez, está vinculada à 1ª (primeira) Série da 11 (décima primeira) Emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários ("CRI") da True Securitizadora.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a qualquer tempo a partir de 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive) e a seu exclusivo critério, e com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros - juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – As debêntures são da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia. (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – Os créditos são quirografários. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas –ventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), acrescido de impostos, além de taxa de implantação em parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais).
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Hipóteses de vencimento antecipado: (i) (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do inadimplemento; (b) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas; e (c) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão; (ii) (a) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver; (b) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (c) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (d) insolvência, pedido de autofalência, da Emissora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não elidido no prazo legal; (e) protesto(s) de títulos contra a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (ii) o protesto foi cancelado ou sustado; (f) descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (g) transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto quando a transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (h) caso qualquer pessoa adquira ou se torne titular, direta ou indiretamente, de ações de emissão da Emissora em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações emitidas, e eleger a maioria absoluta dos membros do conselho de administração da Emissora, salvo se dentro do mesmo grupo econômico da Emissora; (i) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia; (j) caso a Emissora deixe de ser companhia aberta; (k) não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados na Escritura de Emissão; e (l) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão. Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

Valor mobiliário	**Nota Comercial**
Identificação do valor mobiliário	1ª Emissão de Notas Comerciais, em série única, com garantia real
Data de emissão	26/01/2024
Data de vencimento	20/01/2027
Quantidade Unidade	40.000
Valor nominal global R$	40.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	20.634.004,20
Restrição a circulação	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais são representativos por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Titular das Notas Comerciais que, por sua vez, está vinculada à 123ª (centésima vigésima terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Vert Companhia Securitizadora.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	(i) A Companhia é obrigada a realizar o resgate antecipado compulsório, caso: (i) os eventos previstos para a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais, nos termos e condições definidos na Cláusula 1.4., do Anexo IX, da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, ultrapasse o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração; ou (ii) caso os Titulares de CRI não cheguem a um consenso sobre a taxa substituta para a Taxa DI, na hipótese prevista na Cláusula 4.8. da Escritura de Emissão, sendo que, em qualquer das hipóteses, a Companhia deverá realizar o pagamento do Valor de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais. Para mais informações sobre o cálculo do Valor de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, ver item 12.9 deste formulário. (ii) Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado total das Notas Comerciais somente após: (i) um período de lock up de 24 (vinte e quatro meses), ou seja, 26 de janeiro de 2026; ou (ii) o Término das Obras do Empreendimento Kalea, ou seja, 31 de maio de 2026, dos dois o que ocorrer primeiro, desde que a Emissora: (a) realize o envio de comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data da realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos da minuta do Anexo X à Escritura de Emissão; e (b) pague o Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. Para mais informações sobre o cálculo do Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, ver item 12.9 deste formulário. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Vencimento 20/01/2027. Vencimento antecipado – vide “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros – juros remuneratórios de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 6,00% ao ano, base 252 Dias Úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – (a) a alienação fiduciária das quotas da SPE Baltimore e a cessão fiduciária de quaisquer direitos econômicos detidos pela Companhia em razão da titularidade das quotas da SPE Baltimore; (b) a alienação fiduciária sobre as futuras unidades em estoque do empreendimento residencial denominado “Subcondomínio Torre 1 – Kalea Jardins”, integrante do Condomínio Kalea, em desenvolvimento no imóvel objeto da matrícula nº 108.001, do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, a qual deverá ser celebrada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da averbação da construção do Empreendimento Kalea; e (c) a cessão fiduciária, sob condição suspensiva de realização da averbação da construção do Empreendimento Kalea, dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer unidades vendidas do Empreendimento Kalea, e dos direitos creditórios futuros que venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – o crédito é subordinado. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – conforme indicado no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato - Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. É devida uma remuneração anual de R$ 17.708,91, acrescido de impostos, além de remuneração pela verificação da destinação dos recursos, de R$ 10.000,00, acrescido de impostos e taxa de implantação de R$ 16.000,00, acrescido de impostos.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	k. outras características relevantes Evento de Vencimento Antecipado Automático: (a) a mora ou inadimplemento, pela Emissora no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; e (b) caso fique constatado que a Emissora não utilizou os recursos captados com a presente Emissão nos termos da Destinação dos Recursos, conforme o disposto nesta Escritura. Evento de Vencimento Antecipado Não Automático: (a) não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis , no prazo descrito no Anexo VI da Escritura de Emissão, por culpa da Emissora e/ou da SPE Baltimore, ou seja, caso a Emissora e/ou a SPE Baltimore não adotem as providências necessárias para constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis após a averbação da construção do Empreendimento Kalea, bem como para o cumprimento de eventual exigência do cartório de registro de imóveis, sendo que a omissão da Securitizadora em atender a tais exigências não poderá ser considerado culpa da Emissora; (b) liquidação, dissolução ou extinção e/ou qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora, da SPE Baltimore, conforme aplicável; (c) pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emissora e/ou da SPE Baltimore, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de comprovada insolvência nos termos da legislação aplicável, da Emissora e/ou da SPE Baltimore; (d) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora e/ou pela SPE Baltimore, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei; (e) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pela SPE Baltimore dos direitos e obrigações assumidos nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme orientada pelos Titulares de CRI; (f) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a SPE Baltimore, exceto se obtida anuência prévia dos Titulares de CRI, conforme aprovação prévia por Titulares de CRI; (g) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora, exceto se obtida anuência prévia dos Titulares de CRI, conforme aprovação prévia por Titulares de CRI; (h) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a SPE Baltimore (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pela SPE Baltimore (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em relação à SPE Baltimore, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; (i) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) em relação à Emissora, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide escritura da emissão.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	16ª Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações
Data de emissão	07/02/2024
Data de vencimento	26/07/2027
Quantidade Unidade	16.000

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Valor nominal global R$	16.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	16.692.961,09
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são representativos por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") emitida pela Debenturista que, por sua vez, está vinculada à 247ª (ducentésima quadragésima sétima) Emissão, em Série Única, de Certificados Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Opea Securitizadora.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado da sua parcialidade ou totalidade das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios e de prêmio, a qualquer tempo, e com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Adicionalmente, fica obrigada a Companhia realizar resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios, e de prêmio equivalente (a) a partir da data de emissão até 26 de janeiro de 2025 (exclusive) a 3%, (b) a partir de 26 de janeiro de 2025 (inclusive) até 26 de janeiro de 2026 (exclusive) a 2%, e (c) a partir de 26 de janeiro de 2026 (inclusive) até a data de vencimento (exclusive) a 1%. Para mais informações sobre o cálculo do valor de resgate, ver item 12.9 deste formulário.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Vencimento em 26/07/2027. Hipótese de vencimento antecipado – vide quadro “Outras Características Relevantes”. (ii) Juros – correspondentes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), acrescida de sobretaxa de 9,50% ao ano, base 252 dias úteis. (iii) Garantia e, se real, descrição do bem objeto – alienação fiduciária de quotas da SPE Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (detentora do bairro planejado Jardim das Perdizes). (iv) Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado – não aplicável, dado que a operação tem garantia real. (v) Eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, e à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas – eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a essa emissão estão indicadas no item 10.1, alínea "f", "iv" do Formulário de Referência. (vi) Agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato – Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao agente fiduciário uma remuneração anual de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido de impostos, além de parcela única no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) e remuneração semestral de R$ 11.200 (onze mil e duzentos reais) conforme evento.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro vide item 12.9.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"): (i) (a) propositura, pela Emissora e/ou pela Windsor e/ou por qualquer das sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora e/ou pela Windsor ("Afiliadas"), de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (b) ingresso em juízo, pela Emissora, pela Windsor e/ou por qualquer das Afiliadas, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; (ii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas; (iii) (a) decretação de falência da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas; (b) pedido de autofalência, da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas, não elidido no prazo legal; (iv) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento; (v) declaração de vencimento antecipado das Debêntures da 7ª Emissão, nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures da 7ª Emissão; (vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, da Windsor e/ou de qualquer das Afiliadas, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas; (vii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pela Windsor, conforme o caso, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização de que sejam parte, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização; (viii) se esta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva) de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, conforme o caso, ou o cumprimento das obrigações assumidas nos referidos instrumentos; (ix) caso a Emissora, a Windsor e/ou qualquer das Afiliadas, pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documento da Securitização; (x)demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei ou na Escritura de Emissão.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	17ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real
Data de emissão	22/12/2025
Data de vencimento	26/12/2031
Quantidade Unidade	178.000
Valor nominal global R$	178.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	178.510.753,02
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures são vinculádos à 1ª (primeira) Série da 573ª (quinquagésima septuagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Hipótese e cálculo do valor de resgate	Fica facultado à Companhia realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures, acrescido da remuneração, do prêmio e dos encargos moratórios, se houver, a qualquer tempo a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão (inclusive) e a seu exclusivo critério, com aviso prévio aos Debenturistas de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do evento, com o consequente cancelamento de tais Debêntures.
Características dos valores mobiliários de dívida	(i) Hipóteses de vencimento antecipado – vide “Outras Características Relevantes”; (ii) Remuneração: juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de sobretaxa de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (iii) Garantias: (a) Alienação fiduciária de quotas representativas de 41,43% (quarenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) do capital social da Windsor, e de titularidade da Emissora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Securitizadora e a Windsor, sendo (a.1) quotas livres e desembaraçadas, nesta data, representativas 21,7% (vinte e um inteiros e sete décimos por cento) % do capital social da Windsor; e (a.2) quotas representativas 18,73% (dezoito inteiros e setenta e três centésimos por cento) do capital social da Windsor, observada as Condições Suspensivas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (b) Alienação fiduciária de quotas representativas de 25% (vinte e cinco por cento) capital social da CBR 011 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.072.120/0001-79, e de titularidade da Emissora, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, a ser celebrado em termos substanciais aos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, no que for aplicável; e (c) Alienação fiduciária de determinados imóveis correspondentes a 123 (cento e vinte e três) unidades hoteleiras e devidamente identificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da BARINAS INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 12.263.304/0001-20, a ser celebrada substancialmente conforme modelo do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças” constante do Anexo IX da Escritura de Emissão; (iv) Agente Fiducário: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34. É devida ao Agente Fiduciário uma remuneração anual de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), acrescido de impostos e da taxa de implementação em parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais); (v) Eventuais restrições impostas à Emissora em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários e à realização de operações societárias envolvendo a Emissora, seus controladores ou controladas – Eventuais restrições impostas à Emissora relacionadas a esta emissão estão indicadas no [item 10.1, “f”, “iv”] do Formulário de Referência.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Para informações adicionais pertinentes a este quadro, ver item 12.9 deste Formulário de Referência.

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Outras características relevantes	Eventos de Vencimento Antecipado: (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do inadimplemento; (b) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, Windsor e/ou a Barinas, na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais) para a Emissora e a Windsor, e R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a Barinas, reajustados pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas; (c) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), observados os prazos de cura e disposições da Escritura de Emissão a respeito da recomposição, substituição e liberação das Garantias; (d) questionamento judicial ou arbitral, pela Emissora, pela Windsor, pela Barinas e/ou por qualquer de suas Afiliadas, respectivos administradores, diretores, funcionários ou outra Parte Relacionada sobre a validade, eficácia e/ou visando questionar, anular, invalidar ou limitar a eficácia de quaisquer disposições, direitos e/ou créditos referentes à Escritura de Emissão, às Garantias ou aos demais Documentos da Securitização; (e) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (f) decretação de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora, ou de qualquer sociedade controlada pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual da participação da Emissora represente, individualmente, percentual igual ou superior a 7% (sete por cento) do patrimônio líquido da Emissora, conforme últimas demonstrações financeiras da Emissora divulgadas (“Controlada Relevante”); (f.1) apresentação de pedido de autofalência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (f.2) pedido de falência, insolvência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Emissora e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (f.3) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou (f.4) submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial (ou procedimento equivalente em qualquer outra jurisdição) formulado pela Emissora, e/ou de qualquer SPE Garantidora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (g) mudança ou alteração do objeto social da Emissora disposto no Estatuto Social da Emissora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada; (h) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (i) existência, contra a Emissora e/ou a Windsor e/ou a Barinas, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (i.1) emprego de trabalho escravo ou infantil; (i.2) proveito criminoso da prostituição; (i.3) crimes ambientais, incluindo às leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da Fiduciante e/ou da Sociedade e necessárias para a execução de seu respectivo objeto social (...)

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Valor Mobiliário	Pessoas Físicas	Pessoas Jurídicas	Investidores Institucionais
Debêntures	0	0	9
Nota Comercial	0	0	1

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5. Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação

As ações da Companhia são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob o código TCSA3.

As Debêntures da 7ª, 9ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16 ª e 17ª emissão foram objeto de colocação privada e não estão depositadas ou registradas para negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação na B3 ou em qualquer mercado organizado.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Valor Mobiliário	Identificação do Valor Mobiliário	País	Mercado Valor Mobiliário
Não aplicável	Não aplicável	Brasil	Não aplicável
Entidade Administradora			
Não aplicável			
Data de admissão	**Data de Início listagem**		**Percentual**
31/05/2025	31/05/2025		0
Segmento de Negociação	**Descrição de Segmento de Negociação**		
Não	Não aplicável		
Proporção de Certificados de Depósito no Exterior	**Descrição de Proporção de Certificados de Depósito no Exterior**		
Não	Não aplicável		
Banco Depositário	**Descrição do Banco Depositário**		
Não	Não aplicável		
Instituição Custodiante	**Descrição da Instituição Custodiante**		
Não	Não aplicável		

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, dado que a Companhia não possui títulos emitidos no exterior.

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8. Caso o emissor tenha feito oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais, indicar:

a) como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

b) se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

c) caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável, dado que a Companhia não realizou ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios sociais.

12.9 Outras informações relevantes

12.9. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes

COMPLEMENTAÇÃO AO ITEM 12.3 (H.II) DESTE FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA:

- Com relação as **Debêntures da 7ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado com base na seguinte fórmula:

O valor devido à debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo**, corresponderá:

1) caso o Resgate Antecipado Facultativo seja efetuado no prazo de até 18 (dezoito) meses contado da Data de Emissão, ou seja, até o dia 26 de novembro de 2021 (exclusive): **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente] anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** do Ajuste Econômico Futuro (conforme definido abaixo); e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver; e

2) caso o Resgate Antecipado Facultativo seja efetuado após o prazo de 18 (dezoito) meses contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 26 de novembro de 2021 (inclusive): **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo
A partir de 26 de novembro de 2021 (inclusive) até 26 de novembro de 2022 (exclusive)	3,0000%
A partir de 26 de novembro de 2022 (inclusive) até 26 de novembro de 2023 (exclusive)	2,0000%
A partir de 26 de novembro de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	1,0000%

Observado o disposto na Escritura de Emissão: "Ajuste Econômico Futuro" significa a Remuneração e demais encargos moratórios que seriam devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão caso o Resgate Antecipado Facultativo não ocorresse, entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento, trazidos a valor presente na data do Resgate Antecipado Facultativo, tendo por base uma taxa de desconto equivalente ao cupom das Notas do Tesouro Nacional da série B (NTN-B) de prazo equivalente ou mais próximo, à *duration* remanescente das Debêntures apurado na data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, conforme divulgado pela ANBIMA por meio da sua página na internet, ou o meio que vier a substituí-lo.

O valor devido à debenturista a título da **Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep***, será correspondente, com relação às Debêntures de ambas as séries, à determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer.

O valor devido à debenturista a título do **Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep***, será correspondente, com relação às Debêntures de ambas as séries, ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporais* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento

12.9 Outras informações relevantes

da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio.

- Com relação as **Debêntures da 9ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado da seguinte forma:

O valor devido à debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo**, corresponderá: **(a)** ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** % *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo multiplicado pelo prazo médio remanescente das debentures multiplicado sobre o saldo devedor das Debêntures ("Prêmio de Recompra"); e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	% flat (Multiplicador)
Entre 13 (treze) e 35 (trinta e cinco) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de outubro de 2021 (inclusive) até 11 de agosto de 2023 (exclusive).	1,6800%
Entre 36 (trinta e seis) e 66 (sessenta e seis) contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de agosto de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive).	0,2700%

- Com relação às **Debêntures da 11ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado com base na seguinte fórmula:

O valor devido à Debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo** corresponderá: **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo
Entre 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de dezembro de 2021 (inclusive) até 19 de dezembro de 2022 (exclusive)	0,7500% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures
Entre 24 (vinte e quadro) e 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 19 de dezembro de 2022 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,5000% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures

- Com relação as **Debêntures da 12ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado da seguinte forma:

O valor devido à debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo**, corresponderá ao maior entre: **(i)** a soma entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (b) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ou **(ii)** a Remuneração e demais encargos moratórios que seriam devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão caso o Resgate Antecipado Facultativo não ocorresse, entre a data do

12.9 Outras informações relevantes

efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento, trazidos a valor presente na data do Resgate Antecipado Facultativo, tendo por base uma taxa de desconto ao cupom das Notas do Tesouro Nacional da série B (NTN-B) de *duration* equivalente ou mais próximo, porém anterior, à *duration* remanescente das Debêntures apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme divulgado pela ANBIMA por meio da sua página na internet, ou o meio que vier a substituí-lo, acrescida da taxa de *spread* final definida no Procedimento de Bookbuilding deduzida de 1,50% (um inteiro e cinquenta por cento).

- Com relação às **Debêntures da 13ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado com base na seguinte fórmula:

O valor devido à Debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo** corresponderá: **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo
Entre 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2022 (inclusive) até 15 de julho de 2023 (exclusive)	0,7500% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures
Entre 24 (vinte e quadro) e 84 (oitenta e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,5000% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures

- Com relação às **Debêntures da 14ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado com base na seguinte fórmula:

O valor devido à Debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo** corresponderá: **(a)** ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo
Entre 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 14 de abril de 2023 (inclusive) até 14 de abril de 2024 (exclusive)	0,75% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures
Entre 24 (vinte e quatro) e 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 14 de abril de 2024 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,50% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures

- Com relação às **Debêntures da 15ª Emissão da Companhia**, informamos que o preço de resgate deverá ser calculado com base na seguinte fórmula:

O valor devido à Debenturista a título do **Resgate Antecipado Facultativo**, corresponderá aos montantes a seguir

12.9 Outras informações relevantes

indicados: **(a)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo
Entre o 12º (décimo segundo) mês (exclusive) e o 23º (vigésimo terceiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de janeiro de 2024 (exclusive) até 23 de outubro de 2024 (inclusive)	2,00% (dois por cento)
Entre o 23º (vigésimo terceiro) mês (exclusive) e o 47º (quadragésimo sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de outubro de 2024 (exclusive) até 23 de novembro de 2026 (inclusive)	1,00% (um por cento)
A partir do 47º (quadragésimo sétimo) mês (exclusive) e o 60º (sexagésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 23 de novembro de 2026 (exclusive) até a Data de Vencimento (inclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)

COMPLEMENTAÇÃO AO ITEM 12.3 (J) DESTE FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA:

- Com relação **Debêntures da 7ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures da 7ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 266ª (ducentésima sexagésima sexta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI 266ª Série") e da 267ª (ducentésima sexagésima sétima) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI 267ª Série" e, em conjunto com os CRI 266ª Série, "CRI"), a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas nos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 266ª (Ducentésima Sexagésima Sexta) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização 266ª Série"); e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 267ª (Ducentésima Sexagésima Sétima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização 267ª Série", e, em conjunto com o Termo de Securitização 266ª Série, "Termos de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em circulação, observado o disposto nos Termos de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do agente fiduciário ou da Companhia, presente à assembleia geral; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável, quaisquer matérias deverão ser aprovadas por titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou

12.9 Outras informações relevantes

segunda convocação.

- Com relação **Debêntures da 9ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures a 9ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) série e da 320ª (trecentésima vigésima) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"), a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas nos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em circulação, observado o disposto nos Termos de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do agente fiduciário ou da securitizadora, presente à assembleia geral; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável, quaisquer outras matérias deverão ser aprovadas por titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação.

- Com relação as **Debêntures da 11ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures da 11ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 344ª (trecentésima quadragésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"), a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas nos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª (Trecentésima Quadragésima Quarta) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em circulação, observado o disposto no Termo de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante da securitizadora, presente à assembleia geral, ou ao representante do Agente Fiduciário; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável e na matéria de quórum qualificado disposta na Cláusula 7.2.1.1. da Escritura de Emissão (esta última dependendo de aprovação de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação), quaisquer outras matérias deverão ser aprovadas por titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou

12.9 Outras informações relevantes

segunda convocação.

- Com relação **Debêntures da 12ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures a 12ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 175ª (centésima septuagésima quinta) série da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"), a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas nos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 175ª Série da 4ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em circulação, observado o disposto nos Termos de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do agente fiduciário; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável, no Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão, quaisquer outras matérias deverão ser aprovadas por titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação.

- Com relação as **Debêntures da 13ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures da 13ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 397ª (trecentésima nonagésima sétima) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"), a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas nos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 397ª (trecentésima nonagésima sétima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em circulação, observado o disposto no Termo de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante da securitizadora, presente à assembleia geral, ou ao representante do Agente Fiduciário; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável e na matéria de quórum qualificado disposta na Cláusula 7.2.1.1. da Escritura de Emissão (esta última dependendo de aprovação de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação), quaisquer outras matérias deverão ser aprovadas por titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação.

12.9 Outras informações relevantes

- Com relação as **Debêntures da 14ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures da 14ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 11ª (décima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"), a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas nos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 11ª (décima primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A Assembleia Geral de Titulares do CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, observado o disposto no Termo de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante da securitizadora, presente à assembleia geral, ou ao representante do Agente Fiduciário; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável e na matéria de quórum qualificado disposta na Cláusula 7.2.1.1. da Escritura de Emissão (esta última dependendo de aprovação de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação), quaisquer outras matérias deverão ser aprovadas por titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação.

- Com relação as **Debêntures da 15ª Emissão da Companhia**, informamos que:

As Debêntures não serão objeto de repactuação. Em relação a qualquer assunto estabelecido na escritura de emissão das Debêntures da 15ª Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 118ª (centésima décima oitava) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 118ª (Centésima Décima Oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.",* celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

A Assembleia Geral de Titulares do CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em circulação, observado o disposto no Termo de Securitização e, em segunda convocação, com qualquer número.

A presidência da assembleia geral caberá **(i)** ao titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante da securitizadora, presente à assembleia geral, ou ao representante do Agente Fiduciário; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os titulares de CRI vierem a indicar.

Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável, no Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão, quaisquer outras matérias deverão ser aprovadas(i) em primeira convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI, desde que estes representem, no mínimo, 20%

12.9 Outras informações relevantes

(vinte por cento) dos CRI em Circulação.

- Com relação as **Debêntures da 17ª Emissão da Companhia**, informamos que:

Resgate Antecipado Facultativo

5.18.1.

A Emissora poderá, a qualquer tempo a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 22 de dezembro de 2026 (inclusive), e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), observados os termos e condições abaixo.

5.18.2.

O Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo") com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

5.18.2.1.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.18.3.

O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo corresponderá (os montantes indicados na tabela abaixo, em conjunto, "Valor do Resgate Antecipado Facultativo"): (a) ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; (c) de prêmio flat equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures; e (d) dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio *flat* de Resgate Antecipado Facultativo
Entre 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 22/12/2026 (inclusive) até 22/12/2027 (exclusive)	0,75% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures
Entre 24 (vinte e quatro) e 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 22/12/2027 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,50% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures

5.18.3.1.

O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.19 abaixo.

5.18.4.

A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado.

5.18.5. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

12.9 Outras informações relevantes

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia especial de debenturistas para tanto.

Na assembleia especial dos Titulares dos CRI prevista na Cláusula 8.3 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e segunda convocação, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

COMPLEMENTAÇÃO AO ITEM 12.3 (K) DESTE FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA:

Com relação ao item 12.3(k), a Companhia informa que os recursos obtidos por meio da emissão dos valores mobiliários da **7ª, 9ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª e 17ª Emissões de Debêntures** são destinadas exclusivamente para financiar a construção e o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários habitacionais.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
Anderson Luis Hiraoka	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	
Fernando Tadeu Perez	Diretor Presidente	Registrado	

13.1 Declaração do diretor presidente

13.1. Declarações individuais do Presidente e do Diretor de Relações com Investidores devidamente assinadas, atestando que:

DECLARAÇÃO DO DIRETOR PRESIDENTE

Fernando Tadeu Perez, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.290.949-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 576.621.268-20, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com domicílio profissional na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, CEP 01140-060, Jardim das Perdizes, na qualidade de Diretor Presidente da **TECNISA S.A.** ("Companhia"), vem, nos termos do Anexo C à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80/22"), declarar que:

a. revisou o formulário de referência da Companhia ("Formulário de Referência");

b. todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM 80/22, em especial aos artigos 15 a 20; e

c. todas as informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo das atividades da Companhia e dos riscos inerentes relacionados.

São Paulo, 30 de maio de 2025.

Fernando Tadeu Perez
Diretor Presidente

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

13.1. Declarações individuais do Presidente e do Diretor de Relações com Investidores devidamente assinadas, atestando que:

DECLARAÇÃO DO DIRETOR FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Anderson Luis Hiraoka, brasileiro, em regime de união estável, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.462.033-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 339.099.258-80, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com domicílio profissional na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, CEP 01140-060, Jardim das Perdizes, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da **TECNISA S.A.** ("Companhia"), vem, nos termos do Anexo C à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("RCVM 80/22"), declarar que:

a. revisou o formulário de referência da Companhia ("Formulário de Referência");

b. todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM 80/22, em especial aos artigos 15 a 20; e

c. todas as informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo das atividades da Companhia e dos riscos inerentes relacionados.

São Paulo, 30 de maio de 2025.

Anderson Luis Hiraoka
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual

Documento não preenchido.