

# ***Tecnisa S.A. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras  
Individuais e Consolidadas  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2024 e  
Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as Demonstrações Financeiras*

São Paulo, 26 de março de 2025.

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2024

### MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A retomada dos lançamentos no Jardim das Perdizes marcou o ano de 2024, com o lançamento de mais de **R\$ 1,6 bilhão** em VGV no bairro planejado mais moderno de São Paulo. Com isso, a Companhia seguiu em linha com o *guidance* previsto para 2024.

Com ótimo desempenho nas vendas, esses lançamentos do Jardim das Perdizes contribuíram para que as Vendas Líquidas da Companhia totalizassem **R\$ 949 milhões** em 2024 (100%), crescimento de 49% comparado ao ano anterior e representando o maior volume anual de vendas desde 2013.

A performance comercial e a lucratividade destacada dos lançamentos do Jardim das Perdizes permitiram à Companhia alcançar um **Lucro Bruto a Apropriar**<sup>1</sup> de R\$ 203 milhões, aumento de 21% sobre o ano anterior. No mesmo sentido, a Margem Bruta a Apropriar atingiu 38%, aumento de 5 p.p. comparado a 2023.

Em paralelo ao crescimento das operações e do volume de obras, a Companhia continuou tomando medidas para redução nas **Despesas Gerais e Administrativas**, que totalizou R\$ 55 milhões em 2024, uma redução de 7% comparado ao ano anterior.

Entretanto, o cenário macroeconômico se mostrou desafiador. A expectativa no início de 2024 era de que houvesse redução da SELIC de 11,75% a.a. para 9% a.a.. Na prática, houve um aumento para 12,25% a.a., com expectativa de chegarmos a 15% ao final de 2025. Essa reviravolta impactou diretamente o custo da dívida, prejudicando o resultado financeiro da Companhia. Além disso, movimentações em ações judiciais ao longo do ano também pressionaram o resultado, levando a um **Prejuízo Bruto** de R\$ 148 milhões no ano.

<sup>1</sup> Considera a soma de receitas e custos consolidados integralmente, bem como do Jardim das Perdizes e Unik, parte TECNISA

Cabe ressaltar que a Companhia foi bastante ativa na busca por liquidez no exercício, com destaque para [i] a venda de participação de 5% no Jardim das Perdizes por R\$ 50 milhões no 1T24; [ii] a venda de unidades 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, com VGV de R\$ 437 milhões. Como resultado, a **Geração de Caixa Ajustada** totalizou R\$ 95 milhões em 2024.

Agradecemos a dedicação de nossos colaboradores, a confiança depositada por nossos acionistas, clientes, parceiros e fornecedores, e reiteramos nosso compromisso com a geração de valor de forma sustentável e com a busca constante de excelência em nossas atividades.



**Fernando Tadeu Perez**  
CEO

## **RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

Durante o exercício de 2024 informamos que os auditores independentes da sociedade PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA não prestaram outros serviços que não os relacionados com auditoria externa.

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório da PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA, e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

# SUMÁRIO

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TECNISA EM NÚMEROS .....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>DADOS OPERACIONAIS .....</b>                               | <b>6</b>  |
| LANÇAMENTOS .....                                             | 6         |
| VENDAS CONTRATADAS .....                                      | 6         |
| CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK) .....                         | 7         |
| ESTOQUE A VALOR DE MERCADO .....                              | 8         |
| ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS .....                              | 9         |
| REPASSE DE UNIDADES .....                                     | 10        |
| <b>DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....</b>                  | <b>11</b> |
| RECEITA OPERACIONAL .....                                     | 11        |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS .....       | 12        |
| LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA ..... | 13        |
| RESULTADOS A APROPRIAR .....                                  | 14        |
| DESPESAS COMERCIAIS .....                                     | 15        |
| DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....                       | 15        |
| EBITDA AJUSTADO .....                                         | 16        |
| RESULTADO FINANCEIRO .....                                    | 17        |
| EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL .....                                | 17        |
| OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS .....                 | 18        |
| RESULTADO LÍQUIDO .....                                       | 19        |
| POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO .....                        | 19        |
| CONTAS A RECEBER DE CLIENTES .....                            | 21        |
| <b>EVENTOS SUBSEQUENTES .....</b>                             | <b>22</b> |
| <b>TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T24 E 2024 .....</b>    | <b>23</b> |
| <b>CONTATO DO RI .....</b>                                    | <b>23</b> |
| ANEXO 1 - GLOSSÁRIO .....                                     | 24        |

## TECNISA EM NÚMEROS

### TECNISA em Números

| Lançamentos                                        | 4T24      | 4T23      | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24      | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024      | 2023      | 2024<br>vs. 2023 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|-----------|------------------|
| Empreendimentos lançados                           | -         | 1         | -100,0%          | 1         | -100,0%          | 3         | 1         | 200,0%           |
| Unidades lançadas                                  | -         | 64        | -100,0%          | 216       | -100,0%          | 740       | 64        | 1056,3%          |
| Área útil lançada (m²)                             | -         | 15.789    | -100,0%          | 37.571    | -100,0%          | 105.658   | 15.789    | 569,2%           |
| VGV lançado (R\$ mil) - 100%                       | -         | 211.000   | -100,0%          | 592.500   | -100,0%          | 1.620.888 | 211.000   | 668,2%           |
| VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA                  | -         | 211.000   | -100,0%          | 311.063   | -100,0%          | 850.966   | 211.000   | 303,3%           |
| Vendas Contratadas                                 | 4T24      | 4T23      | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24      | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024      | 2023      | 2024<br>vs. 2023 |
| Unidades vendidas                                  | 124       | 149       | -16,8%           | 140       | -11,4%           | 657       | 448       | 46,7%            |
| Área útil comercializada (m²)                      | 17.396    | 17.663    | -1,5%            | 18.173    | -4,3%            | 75.037    | 48.839    | 53,6%            |
| Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%                | 232.013   | 224.565   | 3,3%             | 168.760   | 37,5%            | 948.618   | 635.877   | 49,2%            |
| Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA           | 138.080   | 195.838   | -29,5%           | 87.267    | 58,2%            | 609.492   | 524.757   | 16,1%            |
| Banco de Terrenos                                  | 4T24      | 4T23      | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24      | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024      | 2023      | 2024<br>vs. 2023 |
| Landbank (R\$ milhões) - 100%                      | 5.055     | 6.509     | -22,3%           | 4.817     | 4,9%             | 5.055     | 6.509     | -22,3%           |
| Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA                 | 2.757     | 4.131     | -33,2%           | 2.670     | 3,3%             | 2.757     | 4.131     | -33,2%           |
| Indicadores Financeiros                            | 4T24      | 4T23      | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24      | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024      | 2023      | 2024<br>vs. 2023 |
| Receita operacional líquida                        | 119.824   | 112.796   | 6,2%             | 79.646    | 50,4%            | 455.222   | 423.414   | 7,5%             |
| Lucro bruto ajustado                               | 2.955     | (8.337)   | -135,4%          | 353       | 736,3%           | 21.099    | 69.230    | -69,5%           |
| Margem bruta ajustada (%)                          | 2,5%      | -7,4%     | 9,9 p.p.         | 0,4%      | 2,0 p.p.         | 4,6%      | 16,4%     | -11,7 p.p.       |
| EBITDA ajustado                                    | (27.243)  | (28.562)  | -4,6%            | (12.402)  | 119,7%           | (37.340)  | 27.268    | -236,9%          |
| Margem EBITDA ajustada (%)                         | -22,7%    | -25,3%    | 2,6 p.p.         | -15,6%    | -7,2 p.p.        | -8,2%     | 6,4%      | -14,6 p.p.       |
| Lucro líquido do período                           | (53.494)  | (56.904)  | -6,0%            | (42.940)  | 24,6%            | (148.412) | (56.168)  | 164,2%           |
| Margem líquida (%)                                 | -44,6%    | -50,4%    | 5,8 p.p.         | -53,9%    | 9,3 p.p.         | -32,6%    | -13,3%    | -19,3 p.p.       |
| Lucro por ação (ex-tesouraria)                     | (0,7266)  | (0,7730)  | -6,0%            | (0,5833)  | 24,6%            | (2,0159)  | (0,7630)  | 164,2%           |
| Receita líquida a apropriar                        | 152.535   | 272.948   | -44,1%           | 219.782   | -30,6%           | 152.535   | 272.948   | -44,1%           |
| Lucro bruto a apropriar                            | 42.567    | 76.477    | -44,3%           | 55.809    | -23,7%           | 42.567    | 76.477    | -44,3%           |
| Margem bruta a apropriar (%)                       | 27,9%     | 28,0%     | -0,1 p.p.        | 25,4%     | 2,5 p.p.         | 27,9%     | 28,0%     | -0,1 p.p.        |
| Endividamento                                      | 4T24      | 4T23      | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24      | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024      | 2023      | 2024<br>vs. 2023 |
| Patrimônio líquido <sup>(1)</sup>                  | 385.798   | 535.514   | -28,0%           | 437.785   | -11,9%           | 385.798   | 535.514   | -28,0%           |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                      | 130.821   | 83.865    | 56,0%            | 148.797   | -12,1%           | 130.821   | 83.865    | 56,0%            |
| Títulos e Valores Mobiliários                      | 41.025    | 21.847    | 87,8%            | 52.713    | -22,2%           | 41.025    | 21.847    | 87,8%            |
| Disponibilidades e aplic. financeiras              | 171.846   | 105.712   | 62,6%            | 201.510   | -14,7%           | 171.846   | 105.712   | 62,6%            |
| (-) Coobrigações com cessão de recebíveis          | -         | (172)     | -100,0%          | -         | n.a.             | -         | (172)     | -100,0%          |
| (-) Debêntures                                     | (573.027) | (623.957) | -8,2%            | (606.595) | -5,5%            | (573.027) | (623.957) | -8,2%            |
| Dívida líquida [ex-SFH]                            | (401.181) | (518.417) | -22,6%           | (405.085) | -1,0%            | (401.181) | (518.417) | -22,6%           |
| Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido          | -104,0%   | -96,8%    | -7,2 p.p.        | -92,5%    | -11,5 p.p.       | -104,0%   | -96,8%    | -7,2 p.p.        |
| (-) Financiamento à produção                       | (105.451) | (95.308)  | 10,6%            | (100.915) | 4,5%             | (105.451) | (95.308)  | 10,6%            |
| Dívida líquida / Patrim. líquido                   | -131,3%   | -114,6%   | -16,7 p.p.       | -115,6%   | -15,7 p.p.       | -131,3%   | -114,6%   | -16,7 p.p.       |
| Geração (Consumo) de caixa <sup>(2)</sup>          | (632)     | (76.571)  | -99,2%           | 27.637    | -102,3%          | 107.093   | (170.294) | -162,9%          |
| Geração (Consumo) de caixa ajustado <sup>(3)</sup> | 9.258     | (172.509) | -105,4%          | 3.297     | 180,8%           | 95.492    | (256.105) | -137,3%          |

<sup>1</sup> Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

<sup>2</sup> Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.

<sup>3</sup> Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

## DADOS OPERACIONAIS

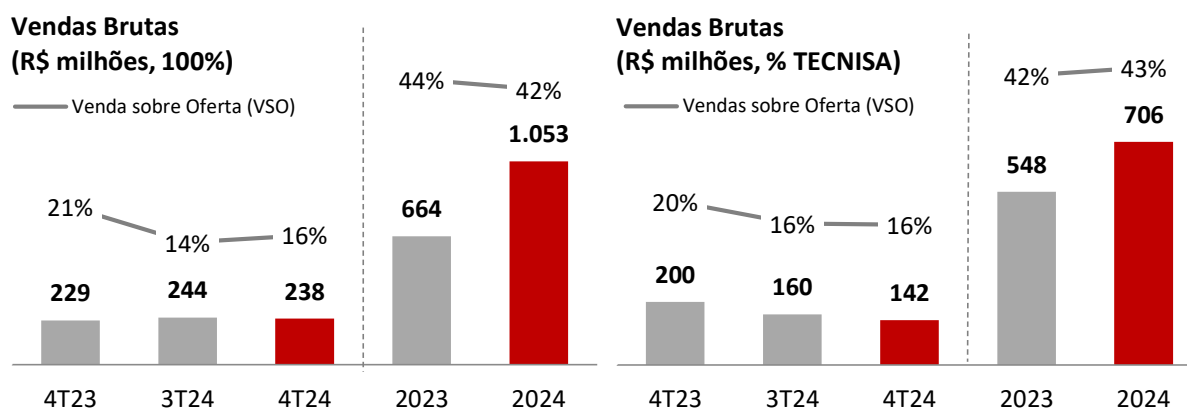
### LANÇAMENTOS

A Companhia não realizou **lançamentos** no quarto trimestre de 2024. No acumulado do ano, os lançamentos totalizam VGV de R\$ 1.621 milhões, dos quais 52,5% referem-se à parte TECNISA, representando 95% do guidance de lançamentos para o Jardim das Perdizes em 2024.

### VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas** da Companhia somaram R\$ 238 milhões, sendo R\$ 142 milhões na parte TECNISA, uma redução de 29% em relação ao 4T23 (R\$ 200 milhões) e redução de 11% em comparação ao 3T24 (R\$ 160 milhões). No ano de 2024, a Companhia atingiu R\$ 1.053 milhões em vendas brutas, sendo R\$ 706 milhões parte TECNISA, crescimento de 29% comparado ao ano de 2023.

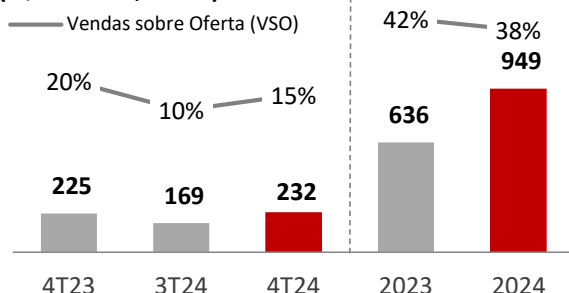
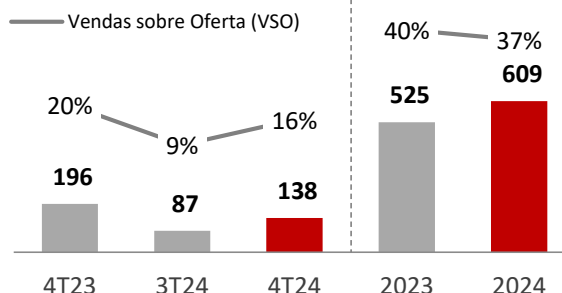
A velocidade de vendas brutas, parte TECNISA, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, foi de 16% no 4T24, sendo 1,3 p.p. superior ao 3T24, e 5,2 p.p. inferior ao 4T23.



Cabe lembrar que no 1T24 a Companhia realizou a venda de 5% da participação do Jardim das Perdizes, de modo que, em comparação ao 4T23 o desempenho no 4T24 teria sido ainda mais favorável.

Os **Distratos** no período somaram R\$ 3 milhões, com isso as **Vendas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R\$ 138 milhões no trimestre, representando uma diminuição de 29% em relação ao 4T23 (R\$ 196 milhões) e um aumento de 58% em relação ao 3T24 (R\$ 87 milhões). No acumulado do ano, as **Vendas Líquidas** somaram R\$ 609 milhões, aumento de 16% em comparação ao ano anterior (R\$ 525 milhões).

Como consequência, a **VSO líquida** no 4T24 foi de 16%, comparado a 20% no 4T23 e 9% no 3T24. Se considerarmos o ano de 2024, a **VSO líquida** atingiu 37%, redução de 2,8 p.p. comparado a 2023.

**Vendas Líquidas  
(R\$ milhões, 100%)**

**Vendas Líquidas  
(R\$ milhões, % TECNISA)**


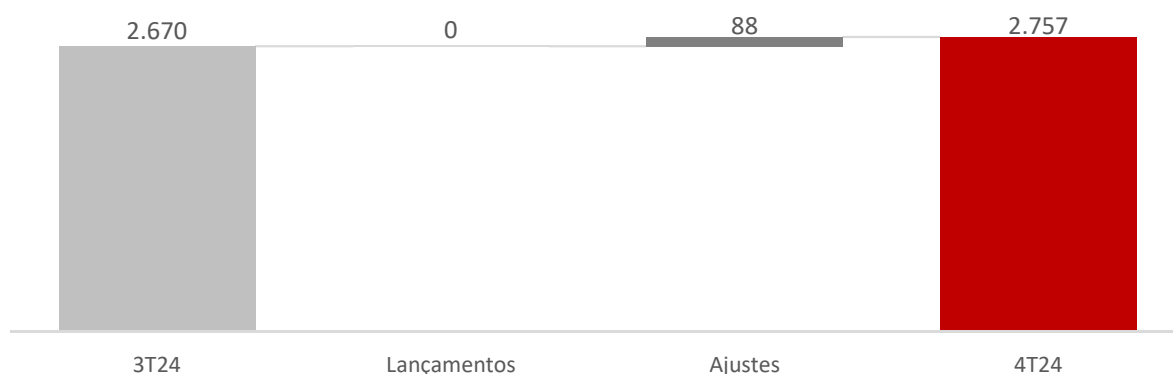
| Vendas Contratadas                       | 4T24    | 4T23    | 4T24 vs. 4T23 | 3T24     | 4T24 vs. 3T24 | 2024      | 2023     | 2024 vs. 2023 |
|------------------------------------------|---------|---------|---------------|----------|---------------|-----------|----------|---------------|
| Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%           | 237.569 | 229.273 | 3,6%          | 243.884  | -2,6%         | 1.052.799 | 664.473  | 58,4%         |
| Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA      | 141.502 | 199.513 | -29,1%        | 160.218  | -11,7%        | 706.220   | 548.249  | 28,8%         |
| Distratos (R\$ mil) - 100%               | (5.556) | (4.708) | 18,0%         | (75.124) | -92,6%        | (104.181) | (28.596) | 264,3%        |
| Distratos (R\$ mil) - % TECNISA          | (3.421) | (3.674) | -6,9%         | (72.951) | -95,3%        | (96.728)  | (23.491) | 311,8%        |
| Unidades vendidas                        | 124     | 149     | -16,8%        | 140      | -11,4%        | 657       | 448      | 46,7%         |
| Área útil comercializada (m²)            | 17.396  | 17.663  | -1,5%         | 18.173   | -4,3%         | 75.037    | 48.839   | 53,6%         |
| Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%      | 232.013 | 224.565 | 3,3%          | 168.760  | 37,5%         | 948.618   | 635.877  | 49,2%         |
| Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA | 138.080 | 195.838 | -29,5%        | 87.267   | 58,2%         | 609.492   | 524.757  | 16,1%         |

## CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

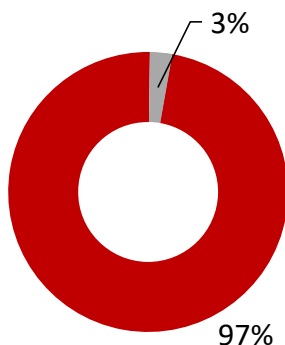
A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 4T24 um VGV potencial de **R\$ 2.757 milhões**, parcela TECNISA, aumento de 3% em relação ao trimestre anterior (R\$ 2.670 milhões) e redução de 33% comparado ao 4T23 (R\$ 4.131 milhões).

**Variação do Landbank**

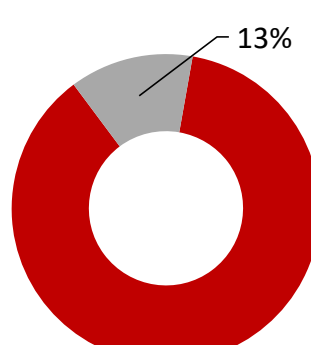
(R\$ milhões)



Alinhado ao foco estratégico da Companhia, 97% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 86% voltado para a linha de negócio de média e alta renda (linha *Premium*).

**Distribuição Geográfica  
(4T24)**


■ São Paulo ■ Ceará

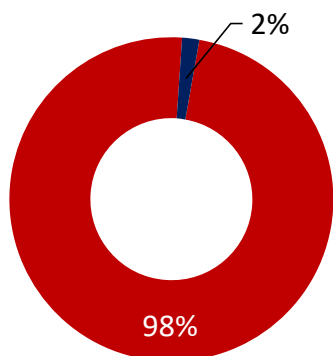
**Distribuição por linha de negócio  
(4T24)**


■ Premium ■ tencasa

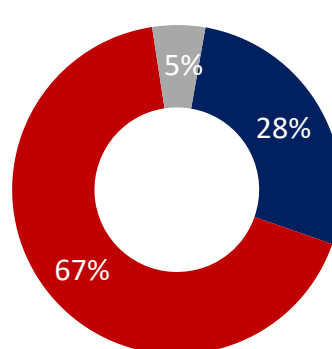
Ao final do 4T24, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 512 milhões em projetos aprovados e R\$ 428 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo. Os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentam, em 31 de dezembro de 2024, um VGV potencial de R\$ 2.122 milhões, participação TECNISA.

## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 4T24 com R\$ 1.252 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 716 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma redução de 9% em relação ao 4T23 (R\$ 790 milhões). Ao final deste trimestre, 98% do estoque da Companhia encontra-se em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

**Distribuição geográfica  
(4T24)**


■ São Paulo ■ Outros Estados

**Distribuição por status  
(4T24)**


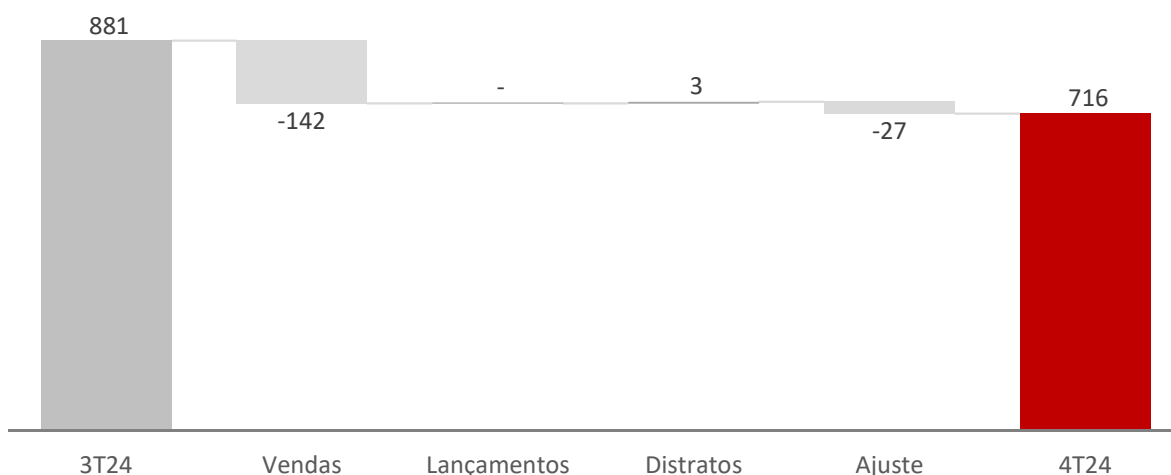
■ Obras não iniciadas ■ Em construção ■ Concluídas

A tabela abaixo demonstra o VGV, a área útil e o número de unidades do estoque no 4T24, de acordo com o ano de lançamento:

| Ano de Lançamento          | VGV 100% (R\$ milhões) | VGV %TCSA (R\$ milhões) | Área útil (m²) | Unidades   | % VGV TCSA    |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|------------|---------------|
| 2024                       | 1.059                  | 556                     | 60.020         | 420        | 77,6%         |
| 2023                       | -                      | -                       | -              | -          | 0,0%          |
| 2022                       | 65                     | 55                      | 3.836          | 45         | 7,7%          |
| 2021                       | 102                    | 80                      | 9.280          | 295        | 11,2%         |
| 2020                       | 10                     | 10                      | 1.389          | 4          | 1,5%          |
| Até 2019                   | 15                     | 15                      | 2.637          | 19         | 2,1%          |
| <b>Total</b>               | <b>1.252</b>           | <b>716</b>              | <b>77.162</b>  | <b>783</b> | <b>100,0%</b> |
| <i>Concluídas</i>          | 38                     | 37                      | 5.475          | 121        | 5,2%          |
| <i>Em construção</i>       | 838                    | 481                     | 49.474         | 525        | 67,2%         |
| <i>Obras não iniciadas</i> | 376                    | 197                     | 22.213         | 137        | 27,6%         |

Vale destacar também, a variação do estoque entre os trimestres:

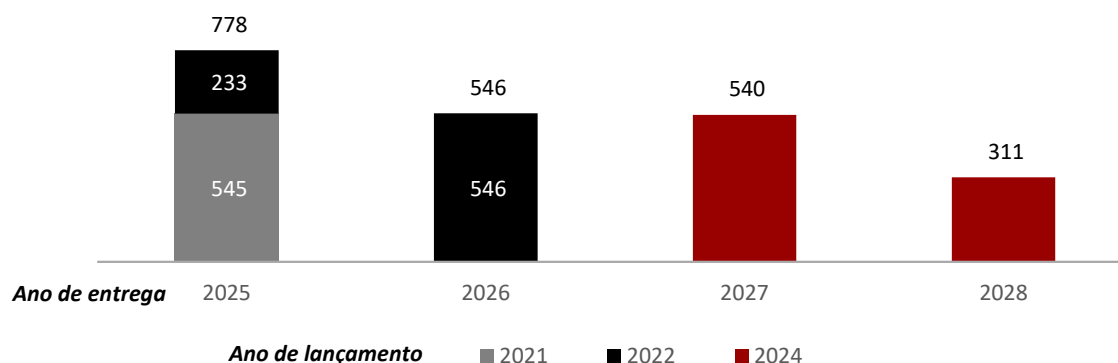
#### Evolução do Estoque 3T24 vs. 4T24 (R\$ milhões)



## ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 4T24, a Companhia realizou a entrega do empreendimento *Residencial Florear*, totalizando um VGV de R\$ 134 milhões e 207 unidades. No acumulado de 2024 foram entregues 3 projetos que totalizavam R\$ 437 milhões em VGV. Abaixo demonstra-se o cronograma anual de entregas de projetos, incluindo os projetos já entregues, sendo considerada como entrega a data prevista para a obtenção do Certificado de Conclusão (“Habite-se”).

### Cronograma de entregas VGTV % TECNISA (R\$ milhões)



## REPASSE DE UNIDADES

No 4T24, foram repassadas 154 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 83 milhões, aumento de 164% em relação ao 4T23 (R\$ 31 milhões) e um incremento de 92% em relação ao 3T24 (R\$ 43 milhões). No acumulado do ano, o repasse de unidades somou o equivalente a R\$ 285 milhões, aumento de 197% quando comparado ao ano anterior (R\$ 96 milhões).

| Repasso                           | 4T24   | 4T23   | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24   | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024    | 2023   | 2024<br>vs. 2023 |
|-----------------------------------|--------|--------|------------------|--------|------------------|---------|--------|------------------|
| Unidades repassadas               | 154    | 47     | 227,7%           | 107    | 43,9%            | 507     | 205    | 147,3%           |
| Saldo devedor repassado (R\$ mil) | 83.108 | 31.469 | 164,1%           | 43.250 | 92,2%            | 285.214 | 96.106 | 196,8%           |

O valor informado acima de repasse de unidades refere-se ao saldo devedor e quantidade de unidades quitadas ou transferidas às instituições financeiras.

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL

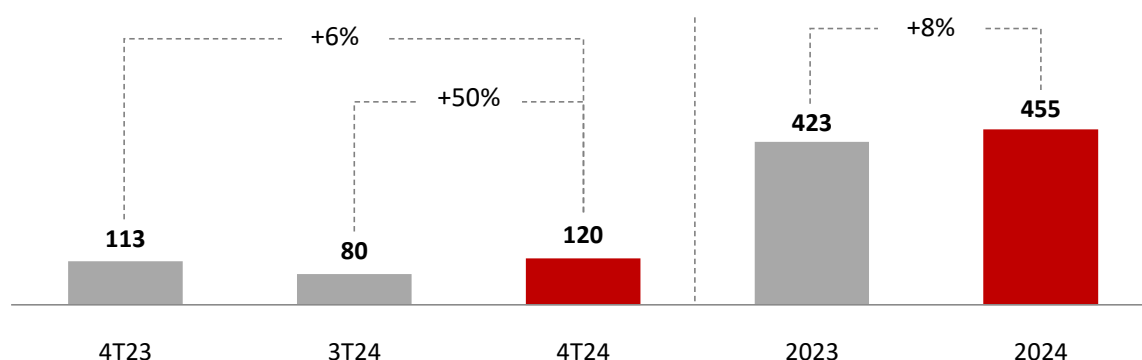
No 4T24, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 123 milhões, incremento de 6% em relação ao 4T23 (R\$ 116 milhões) e incremento de 46% comparado ao 3T24 (R\$ 84 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 471 milhões, aumento de 8% comparado ao reportado no ano de 2023 (R\$ 437 milhões). As variações na Receita Bruta se devem, principalmente, [i] ao reconhecimento contábil da venda de 3 terrenos durante o ano de 2024; [ii] ao aumento da receita com comissão sobre as novas vendas dos projetos lançados no Jardim das Perdizes; e [iii] ao maior reconhecimento de resultado dos empreendimentos consolidados no balanço, pelo POC que considera a evolução financeira das obras, com a entrega de 3 empreendimentos em 2024.

Vale destacar, que a receita gerada pelos novos lançamentos do Jardim das Pedizes é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial, conforme citado na seção correspondente.

| Receita Operacional Bruta        | 4T24           | 4T23           | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24          | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024           | 2023           | 2024<br>vs. 2023 |
|----------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Receita de imóveis vendidos      | 114.550        | 114.312        | 0,2%             | 75.522        | 51,7%            | 445.001        | 426.077        | 4,4%             |
| Receita de serviços prestados    | 8.567          | 2.102          | 307,6%           | 8.343         | 2,7%             | 25.625         | 11.043         | 132,0%           |
| <b>Receita operacional bruta</b> | <b>123.117</b> | <b>116.414</b> | <b>5,8%</b>      | <b>83.865</b> | <b>46,8%</b>     | <b>470.626</b> | <b>437.120</b> | <b>7,7%</b>      |

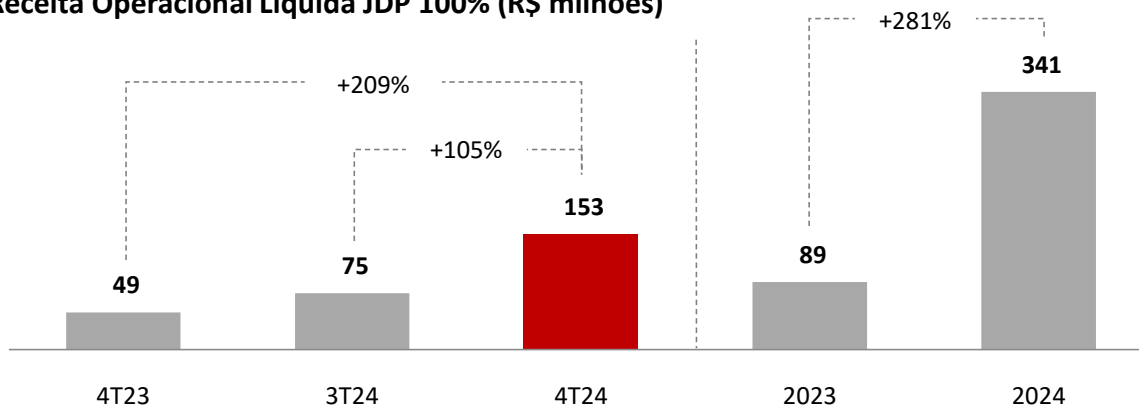
Já a **Receita Operacional Líquida** no 4T24 foi de R\$ 120 milhões, crescimento de 6% em relação ao 4T23 (R\$ 113 milhões) e aumento de 50% em relação ao 3T24 (R\$ 80 milhões). No acumulado ao ano, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 455 milhões, aumento de 8% sobre 2023 (R\$ 423 milhões). As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.

#### Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Ao se analisar somente o Jardim das Perdizes (“JDP”), chegamos a uma Receita Operacional Líquida de R\$ 153 milhões, aumento de 209%, comparado ao 4T23 (R\$ 49 milhões) e um incremento de 105% em relação ao 3T24 (R\$ 75 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida do JDP somou o equivalente a R\$ 341 milhões, aumento de 281% quando comparado com o mesmo período do ano anterior (R\$ 89 milhões).

### Receita Operacional Líquida JDP 100% (R\$ milhões)



Em 31 de dezembro de 2024, todas as obras em andamento estavam sob o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%), benefício vinculado à submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

Cabe ressaltar que o projeto Jardim das Perdizes não é consolidado integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência Patrimonial. O detalhamento das demais linhas do resultado do projeto será realizado na seção de “Equivalência Patrimonial”.

### CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 4T24 foi de R\$ 133 milhões, diminuição de 4% quando comparado ao 4T23 (R\$ 138 milhões) e uma aumento de 46% em relação ao 3T24 (R\$ 91 milhões). A variação em relação ao trimestre anterior se deve, principalmente, a [i] desapropriação de um terreno no 4T24 no valor de R\$ 15 milhões; e [ii] ao reconhecimento contábil de três terrenos no ano. Já em 2024, o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados totalizou R\$ 494 milhões, aumento de 23% sobre o ano anterior (R\$ 403 milhões).

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 16 milhões no 4T24, redução de 2% em comparação ao 4T23 (R\$ 17 milhões) e aumento de 41% comparado ao 3T24 (R\$ 12 milhões).

| Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados | 4T24             | 4T23             | 4T24 vs. 4T23 | 3T24            | 4T24 vs. 3T24 | 2024             | 2023             | 2024 vs. 2023 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| Terrenos                                        | (40.205)         | (37.217)         | 8,0%          | (5.048)         | 696,4%        | (168.913)        | (131.538)        | 28,4%         |
| Obras                                           | (71.382)         | (62.520)         | 14,2%         | (60.978)        | 17,1%         | (244.717)        | (180.700)        | 35,4%         |
| Custo Financeiro                                | (16.466)         | (16.835)         | -2,2%         | (11.679)        | 41,0%         | (59.387)         | (48.363)         | 22,8%         |
| Incorporação e Outros                           | (7.237)          | (18.733)         | -61,4%        | (3.435)         | 110,7%        | (24.423)         | (39.900)         | -38,8%        |
| Provisão (reversão) para rescisões de clientes  | 1.956            | (2.663)          | -173,4%       | (9.832)         | -119,9%       | 3.929            | (2.048)          | -291,8%       |
| <b>Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados</b>   | <b>(133.335)</b> | <b>(137.968)</b> | <b>-3,4%</b>  | <b>(90.972)</b> | <b>46,6%</b>  | <b>(493.510)</b> | <b>(402.547)</b> | <b>22,6%</b>  |

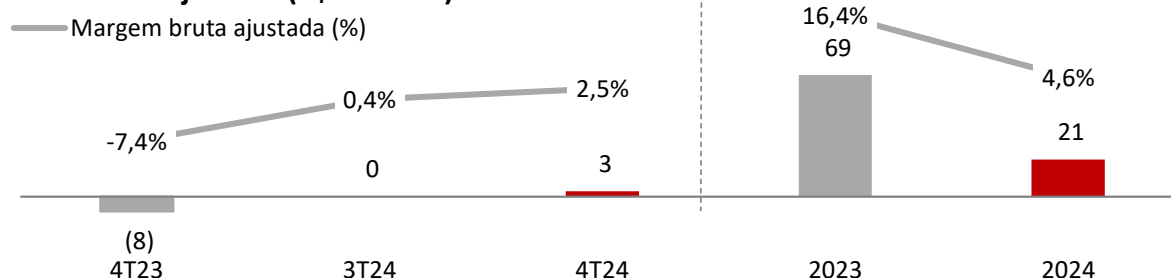
## LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, o **Lucro Bruto Ajustado** no 4T24 foi de R\$ 3 milhões, apresentando uma melhora de 135% comparado ao 4T23 (-R\$ 8 milhões) e um aumento de 736% em relação ao 3T24 (R\$ 0,4 milhões). No acumulado do ano, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 21 milhões, redução de 70% comparado a 2023 (R\$ 69 milhões).

Vale mencionar, que no 4T24, a Companhia reconheceu o desvio de orçamento no custo de obra, que impactou o lucro bruto em R\$ 13 milhões, pressionando as margens. Esse desvio é explicado, principalmente pelo baixo desempenho dos empreiteiros nas obras.

A **Margem Bruta Ajustada** no trimestre foi de 3%, sendo 9,9 p.p. superior ao 4T23 (-7%) e 2,0 p.p. em relação ao 3T24 (0%). No acumulado do ano, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 5%, uma redução de 11,7 p.p. em relação ao mesmo período de 2023 (16%).

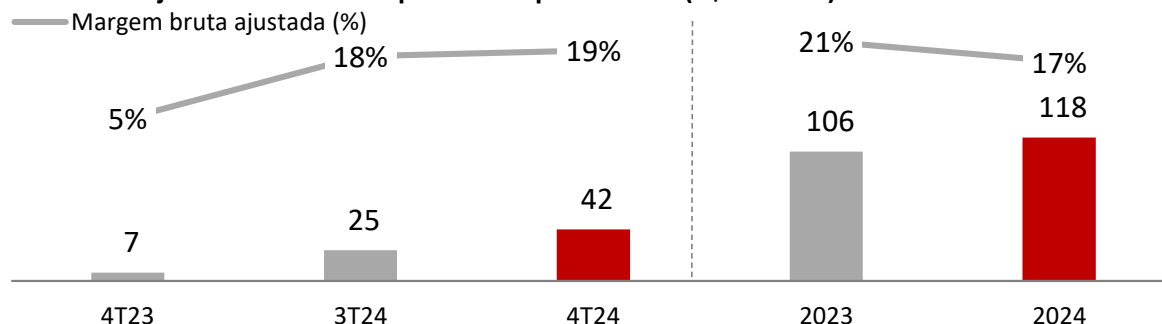
### Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



| Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada | 4T24         | 4T23           | 4T24 vs. 4T23  | 3T24       | 4T24 vs. 3T24 | 2024          | 2023          | 2024 vs. 2023 |
|-------------------------------------|--------------|----------------|----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita líquida                     | 119.824      | 112.796        | 6,2%           | 79.646     | 50,4%         | 455.222       | 423.414       | 7,5%          |
| Lucro bruto                         | (13.511)     | (25.172)       | -46,3%         | (11.326)   | 19,3%         | (38.288)      | 20.867        | -283,5%       |
| (+) Encargos financeiros no CIV     | 16.466       | 16.835         | -2,2%          | 11.679     | 41,0%         | 59.387        | 48.363        | 22,8%         |
| Lucro bruto ajustado                | <b>2.955</b> | <b>(8.337)</b> | <b>-135,4%</b> | <b>353</b> | <b>736,3%</b> | <b>21.099</b> | <b>69.230</b> | <b>-69,5%</b> |
| Margem bruta (%)                    | -11,3%       | -22,3%         | 11,0 p.p.      | -14,2%     | 2,9 p.p.      | -8,4%         | 4,9%          | -13,3 p.p.    |
| Margem bruta ajustada (%)           | 2,5%         | -7,4%          | 9,9 p.p.       | 0,4%       | 2,0 p.p.      | 4,6%          | 16,4%         | -11,7 p.p.    |

Considerando os resultados dos projetos em equivalência patrimonial, incluindo Jardim das Perdizes e Unik, com as respectivas participações da TECNISA, o **Lucro Bruto Ajustado** totalizou R\$ 42 milhões, com margem bruta ajustada de 19%.

### Lucro Bruto Ajustado incluindo equivalência patrimonial (R\$ milhões)



| Resultado Bruto Ajustado, incluindo equivalência patrimonial | 4T24          | 4T23         | 4T24 vs. 4T23 | 3T24          | 4T24 vs. 3T24 | 2024           | 2023           | 2024 vs. 2023 |
|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Receita líquida                                              | 219.513       | 146.675      | 49,7%         | 140.240       | 56,5%         | 695.837        | 502.987        | 38,3%         |
| Lucro bruto                                                  | 21.121        | (11.148)     | -289,5%       | 8.837         | 139,0%        | 45.632         | 51.987         | -12,2%        |
| (+) Encargos financeiros no CIV                              | 21.201        | 18.171       | 16,7%         | 16.415        | 29,2%         | 72.064         | 54.452         | 32,3%         |
| <b>Lucro bruto ajustado</b>                                  | <b>42.322</b> | <b>7.023</b> | <b>502,6%</b> | <b>25.252</b> | <b>67,6%</b>  | <b>117.697</b> | <b>106.439</b> | <b>10,6%</b>  |
| Margem bruta ajustada (%)                                    | 19,3%         | 4,8%         | 14,5 p.p.     | 18,0%         | 1,3 p.p.      | 16,9%          | 21,2%          | -4,2 p.p.     |

## RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T24 com R\$ 43 milhões de **Lucro Bruto a Apropriar**, redução de 44% em relação ao 4T23 (R\$ 76 milhões) e um decréscimo de 24% em relação ao 3T24 (R\$ 56 milhões). A redução no resultado a apropriar do ano pode ser explicada, principalmente, pela redução no número de obras em andamento, consolidadas integralmente no balanço da Companhia. Por outro lado, o resultado a apropriar calculado para os empreendimentos em equivalência patrimonial, apresentaram aumentos significativos, com os novos lançamentos do Jardim das Perdizes.

Já a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 27,9%, redução de 0,1 p.p. em relação ao 4T23 (28,0%) e aumento de 2,5 p.p. em relação ao 3T24 (25,4%).

| Resultado a Apropriar                            | 4T24          | 4T23          | 4T24 vs. 4T23 | 3T24          | 4T24 vs. 3T24 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Receita de imóveis vendidos a apropriar          | 155.775       | 278.746       | -44,1%        | 224.451       | -30,6%        |
| (-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)            | (3.240)       | (5.798)       | -44,1%        | (4.669)       | -30,6%        |
| Receita líquida a apropriar                      | 152.535       | 272.948       | -44,1%        | 219.782       | -30,6%        |
| (-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar | (109.968)     | (196.471)     | -44,0%        | (163.973)     | -32,9%        |
| <b>(=) Lucro bruto a apropriar</b>               | <b>42.567</b> | <b>76.477</b> | <b>-44,3%</b> | <b>55.809</b> | <b>-23,7%</b> |
| Margem bruta a apropriar (%)                     | 27,9%         | 28,0%         | -0,1 p.p.     | 25,4%         | 2,5 p.p.      |

Considerando a relevância do projeto Jardim das Perdizes no portfólio da Companhia, apresentamos abaixo um quadro com a composição do Resultado a Apropriar desse empreendimento.

| <b>Resultado a Apropriar JDP</b>                 | <b>4T24</b>    | <b>4T23</b>    | <b>4T24<br/>vs. 4T23</b> | <b>3T24</b>    | <b>4T24<br/>vs. 3T24</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Receita de imóveis vendidos a apropriar          | 646.511        | 320.606        | 101,7%                   | 514.257        | 25,7%                    |
| (-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)            | (13.447)       | (6.669)        | 101,7%                   | (10.697)       | 25,7%                    |
| Receita líquida a apropriar                      | 633.064        | 313.937        | 101,7%                   | 503.560        | 25,7%                    |
| (-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar | (347.606)      | (170.506)      | 103,9%                   | (272.055)      | 27,8%                    |
| <b>(=) Lucro bruto a apropriar</b>               | <b>285.458</b> | <b>143.432</b> | <b>99,0%</b>             | <b>231.505</b> | <b>23,3%</b>             |
| Margem bruta a apropriar (%)                     | 45,1%          | 45,7%          | -0,6 p.p.                | 46,0%          | -0,9 p.p.                |
| <b>Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa</b>  | <b>149.866</b> | <b>82.473</b>  | <b>81,7%</b>             | <b>133.115</b> | <b>12,6%</b>             |
| Margem bruta a apropriar (%)                     | 45,1%          | 45,7%          | -0,6 p.p.                | 46,0%          | -0,9 p.p.                |

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar consolidados integralmente, e do Jardim das Perdizes e Unik, na participação da Tecnisa, o **Lucro Bruto a Apropriar** totaliza R\$ 203 milhões, com **Margem Bruta a Apropriar** de 38%.

O Lucro Bruto a Apropriar não contempla encargos financeiros, provisão para garantia no custo orçado e Ajuste a Valor Presente (AVP) na receita.

## DESPESAS COMERCIAIS

As **Despesas Comerciais** no 4T24 foram de aproximadamente R\$ 5 milhões, representando 9% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as Despesas Comerciais no 4T23 e no 3T24 foram de R\$ 8 milhões e R\$ 7 milhões, representando 8% e 15% da Receita Líquida, respectivamente. No acumulado do ano, as despesas comerciais totalizaram R\$ 23 milhões, redução de 17% comparado ao mesmo período do ano anterior (R\$ 27 milhões).

| <b>Despesas Comerciais</b>                              | <b>4T24</b>    | <b>4T23</b>    | <b>4T24<br/>vs. 4T23</b> | <b>3T24</b>    | <b>4T24<br/>vs. 3T24</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     | <b>2024<br/>vs. 2023</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Publicidade e Propaganda                                | (3.991)        | (4.677)        | -14,7%                   | (3.702)        | 7,8%                     | (15.938)        | (17.291)        | -7,8%                    |
| Estandes de venda                                       | (449)          | (2.671)        | -83,2%                   | (1.695)        | -73,5%                   | (3.763)         | (6.630)         | -43,2%                   |
| Comissões de vendas                                     | (687)          | (586)          | 17,2%                    | (1.382)        | -50,3%                   | (3.072)         | (3.440)         | -10,7%                   |
| <b>Despesa comercial</b>                                | <b>(5.127)</b> | <b>(7.934)</b> | <b>-35,4%</b>            | <b>(6.779)</b> | <b>-24,4%</b>            | <b>(22.773)</b> | <b>(27.361)</b> | <b>-16,8%</b>            |
| Despesa comercial ajustada / Vendas brutas <sup>1</sup> | -7,9%          | -4,7%          | -3,2 p.p.                | -7,3%          | -0,6 p.p.                | -5,5%           | -5,9%           | 0,5 p.p.                 |
| Despesa comercial / Receita líquida                     | -9,4%          | -8,4%          | -1,0 p.p.                | -14,7%         | 5,3 p.p.                 | -8,5%           | -7,7%           | -0,8 p.p.                |

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 4T24 em R\$ 14 milhões, diminuição de 1% em relação ao 3T24 (R\$ 14 milhões) e redução de 44% em relação ao 4T23 (R\$ 24 milhões). No acumulado do ano, as despesas gerais e administrativas somaram R\$ 55 milhões, redução de 7%, comparado a 2023 (R\$ 59 milhões).

<sup>1</sup> Despesa comercial ajustada contabilizada as despesas comerciais da Tecnisa S.A. e do JDP

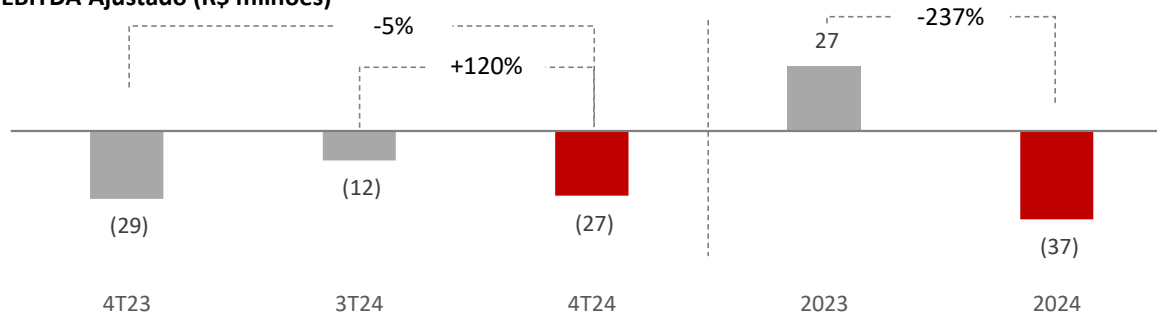
| Despesas Administrativas e Honorários da Administração | 4T24            | 4T23            | 4T24 vs. 4T23 | 3T24            | 4T24 vs. 3T24 | 2024            | 2023            | 2024 vs. 2023 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Pessoal                                                | (2.719)         | (5.219)         | -47,9%        | (5.059)         | -46,3%        | (15.749)        | (14.283)        | 10,3%         |
| Ocupação                                               | (267)           | (244)           | 9,4%          | (335)           | -20,3%        | (1.037)         | (1.007)         | 3,0%          |
| Utilidades e serviços                                  | (1.420)         | (1.336)         | 6,3%          | (1.071)         | 32,6%         | (4.625)         | (4.904)         | -5,7%         |
| Serviços de Terceiros                                  | (2.602)         | (1.733)         | 50,1%         | (1.516)         | 71,6%         | (8.899)         | (5.582)         | 59,4%         |
| Marketing Institucional                                | (2)             | (245)           | -99,2%        | (25)            | -92,0%        | (56)            | (1.313)         | -95,7%        |
| Depreciação e amortização                              | (1.532)         | (1.587)         | -3,5%         | (1.793)         | -14,6%        | (5.722)         | (5.920)         | -3,3%         |
| Despesas gerais                                        | (79)            | 72              | -209,7%       | (132)           | -40,2%        | (1.574)         | (471)           | 234,2%        |
| Honorários da administração                            | (4.613)         | (12.914)        | -64,3%        | (3.562)         | 29,5%         | (15.570)        | (22.634)        | -31,2%        |
| Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo             | (461)           | (1.173)         | -60,7%        | (337)           | 36,8%         | (1.623)         | (2.555)         | -36,5%        |
| <b>Despesa administrativa e Honorários</b>             | <b>(13.695)</b> | <b>(24.379)</b> | <b>-43,8%</b> | <b>(13.830)</b> | <b>-1,0%</b>  | <b>(54.855)</b> | <b>(58.669)</b> | <b>-6,5%</b>  |
| <i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>            | -9,7%           | -12,2%          | 2,5 p.p.      | -8,6%           | -1,0 p.p.     | -7,8%           | -10,7%          | 2,9 p.p.      |
| <i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>       | -9,9%           | -12,4%          | 2,5 p.p.      | -15,8%          | 5,9 p.p.      | -9,0%           | -11,2%          | 2,2 p.p.      |
| <i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>          | -11,4%          | -21,6%          | 10,2 p.p.     | -17,4%          | 5,9 p.p.      | -12,1%          | -13,9%          | 1,8 p.p.      |

## EBITDA AJUSTADO

No 4T24 o **EBITDA**<sup>1</sup> totalizou um prejuízo de R\$ 44 milhões, com **Margem EBITDA** negativa de -37%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou prejuízo de -R\$ 47 milhões com margem de -41% no 4T23, e prejuízo de R\$ 24 milhões com margem de -31% no 3T24. Em 2024, o EBITDA somou prejuízo de -R\$ 98 milhões, redução de 316%, comparado ao prejuízo de -R\$ 24 milhões em 2023.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e a provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de -R\$ 27 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de -23% no 4T24, uma redução de 5% em relação ao prejuízo de -R\$ 29 milhões (Margem EBITDA Ajustada de -25%) apresentado no 4T23 e um aumento de 120% em relação ao prejuízo de -R\$ 12 milhões (Margem EBITDA Ajustada -16%) reportado no 3T24. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado atingiu prejuízo de -R\$ 37 milhões, redução de 237%, comparado ao lucro de R\$ 27 milhões do mesmo período do ano anterior.

### EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



<sup>1</sup> O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, em consonância com a Resolução CVM nº 156/2022 ("Resolução CVM 156").

| EBITDA                                        | 4T24            | 4T23            | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24            | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024            | 2023            | 2024<br>vs. 2023 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Receita líquida                               | 119.824         | 112.796         | 6,2%             | 79.646          | 50,4%            | 455.222         | 423.414         | 7,5%             |
| Lucro líquido antes do IR e CSLL              | (50.998)        | (53.376)        | -4,5%            | (39.939)        | 27,7%            | (138.433)       | (43.405)        | 218,9%           |
| (+) Resultado financeiro                      | 4.602           | 2.971           | 54,9%            | 12.466          | -63,1%           | 31.004          | 9.012           | 244,0%           |
| (+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado | 2.226           | 3.835           | -42,0%           | 3.055           | -27,1%           | 9.079           | 10.743          | -15,5%           |
| <b>EBITDA</b>                                 | <b>(44.170)</b> | <b>(46.570)</b> | <b>-5,2%</b>     | <b>(24.418)</b> | <b>80,9%</b>     | <b>(98.350)</b> | <b>(23.650)</b> | <b>315,9%</b>    |
| Margem EBITDA (%)                             | -36,9%          | -41,3%          | 4,4 p.p.         | -30,7%          | -6,2 p.p.        | -21,6%          | -5,6%           | -16,0 p.p.       |
| (+) Encargos financeiros no CIV               | 16.466          | 16.835          | -2,2%            | 11.679          | 41,0%            | 59.387          | 48.363          | 22,8%            |
| (+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)      | 461             | 1.173           | -60,7%           | 337             | 36,8%            | 1.623           | 2.555           | -36,5%           |
| <b>EBITDA ajustado</b>                        | <b>(27.243)</b> | <b>(28.562)</b> | <b>-4,6%</b>     | <b>(12.402)</b> | <b>119,7%</b>    | <b>(37.340)</b> | <b>27.268</b>   | <b>-236,9%</b>   |
| Margem EBITDA ajustada (%)                    | -22,7%          | -25,3%          | 2,6 p.p.         | -15,6%          | -7,2 p.p.        | -8,2%           | 6,4%            | -14,6 p.p.       |

## RESULTADO FINANCEIRO

No 4T24, a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** negativo de -R\$ 5 milhões, aumento de 55% em relação aos -R\$ 3 milhões registrados no 4T23 e redução de 63% em relação aos -R\$ 12 milhões do 3T24. No acumulado do ano, o resultado financeiro totalizou um prejuízo de -R\$ 31 milhões, aumento de 244% em comparação a 2023.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 9 milhões, aumento de 40% em relação ao 4T23 (R\$ 6 milhões) e incremento de 56% em relação ao 3T24 (R\$ 6 milhões).

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 14 milhões, apresentando aumento de 44% em relação ao 4T23 (R\$ 9 milhões) e redução de 26% em relação ao 3T24 (R\$ 18 milhões). A variação se deve, principalmente, à alta na taxa básica de juros, que atingiu 12,25% ao final de 2024.

| Resultado Financeiro                   | 4T24            | 4T23           | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24            | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024            | 2023            | 2024<br>vs. 2023 |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Atualização monetária e juros          | (12.082)        | (9.046)        | 33,6%            | (11.265)        | 7,3%             | (46.567)        | (37.201)        | 25,2%            |
| Despesas bancárias                     | (1.167)         | (60)           | 1845,0%          | (54)            | 2061,1%          | (1.367)         | (254)           | 438,2%           |
| Outras despesas financeiras            | (258)           | (248)          | 4,0%             | (6.869)         | -96,2%           | (9.302)         | (1.717)         | 441,8%           |
| <b>Despesa financeira</b>              | <b>(13.507)</b> | <b>(9.354)</b> | <b>44,4%</b>     | <b>(18.188)</b> | <b>-25,7%</b>    | <b>(57.236)</b> | <b>(39.172)</b> | <b>46,1%</b>     |
| Receitas de aplicações financeiras     | 4.376           | 3.940          | 11,1%            | 4.928           | -11,2%           | 16.659          | 20.451          | -18,5%           |
| Variação monetária ativa e juros       | 1.633           | 1.419          | 15,1%            | 278             | 487,4%           | 3.764           | 3.988           | -5,6%            |
| Juros e atualizações sobre empréstimos | 128             | 103            | 24,3%            | 81              | 58,0%            | 365             | 1.477           | -75,3%           |
| Juros atraso recebimento de clientes   | 745             | 330            | 125,8%           | 220             | 238,6%           | 1.910           | 1.579           | 21,0%            |
| Outras receitas financeiras            | 2.023           | 591            | 242,3%           | 215             | 840,9%           | 3.534           | 2.665           | 32,6%            |
| <b>Receita financeira</b>              | <b>8.905</b>    | <b>6.383</b>   | <b>39,5%</b>     | <b>5.722</b>    | <b>55,6%</b>     | <b>26.232</b>   | <b>30.160</b>   | <b>-13,0%</b>    |
| <b>Resultado Financeiro</b>            | <b>(4.602)</b>  | <b>(2.971)</b> | <b>54,9%</b>     | <b>(12.466)</b> | <b>-63,1%</b>    | <b>(31.004)</b> | <b>(9.012)</b>  | <b>244,0%</b>    |

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 25 milhões no 4T24, comparado a um lucro de R\$ 12 milhões no 4T23 (+102%) e um lucro de R\$ 14 milhões no 3T24 (+74%). Tal resultado se deve principalmente, ao [i] lucro de R\$ 26 milhões nos projetos do *Jardim das Perdizes*, e a [ii] ao lucro de R\$ 1 milhão no empreendimento *Unik*. No acumulado do ano de 2024, o resultado de equivalência

patrimonial somou lucro de R\$ 60 milhões, aumento de 154% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Abaixo apresentamos o Demonstrativo de Resultados do JDP, destacando um lucro líquido de R\$ 49 milhões no 4T24, aumento de 128% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Vale ressaltar que a Companhia detém 52,5% de participação no projeto.

| Demonstrativo de Resultado JDP              | 4T24           | 4T23          | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24          | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024           | 2023          | 2024<br>vs. 2023 |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| <b>Receita Líquida</b>                      | <b>152.589</b> | 49.342        | 209,2%           | 74.597        | 104,6%           | 340.686        | 89.488        | 280,7%           |
| Custo das Vendas e Serviços                 | (90.910)       | (25.549)      | 255,8%           | (44.759)      | 103,1%           | (201.478)      | (46.452)      | 333,7%           |
| <b>Lucro Bruto</b>                          | <b>61.679</b>  | <b>23.793</b> | <b>159,2%</b>    | <b>29.838</b> | <b>106,7%</b>    | <b>139.208</b> | <b>43.036</b> | <b>223,5%</b>    |
| Margem Bruta (%)                            | 40,4%          | 48,2%         | -7,8 p.p.        | 40,0%         | 0,4 p.p.         | 40,9%          | 48,1%         | -7,2 p.p.        |
| Despesas Comerciais                         | (11.617)       | (2.653)       | 337,9%           | (9.348)       | 24,3%            | (30.516)       | (9.131)       | 234,2%           |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais     | (553)          | (703)         | -21,3%           | (421)         | 31,4%            | (33.396)       | (11.082)      | 201,4%           |
| Resultado Financeiro                        | 2.519          | 2.019         | 24,8%            | 2.123         | 18,7%            | 6.064          | 5.233         | 15,9%            |
| Imposto de renda e contribuição social      | (2.997)        | (985)         | 204,3%           | (1.461)       | 105,1%           | (6.643)        | (1.778)       | 273,6%           |
| <b>Resultado Líquido</b>                    | <b>49.031</b>  | <b>21.471</b> | <b>128,4%</b>    | <b>20.731</b> | <b>136,5%</b>    | <b>105.233</b> | <b>35.409</b> | <b>197,2%</b>    |
| Margem Líquida (%)                          | 32,1%          | 43,5%         | -11,4 p.p.       | 27,8%         | 4,3 p.p.         | 30,9%          | 39,6%         | -8,7 p.p.        |
| <b>Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa</b> | <b>25.741</b>  | <b>12.346</b> | <b>108,5%</b>    | <b>11.920</b> | <b>115,9%</b>    | <b>60.509</b>  | <b>20.360</b> | <b>197,2%</b>    |
| Margem Líquida (%)                          | 32,1%          | 43,5%         | -11,4 p.p.       | 27,8%         | 4,3 p.p.         | 30,9%          | 39,6%         | -8,7 p.p.        |

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R\$ 39 milhões no 4T24, contra despesa de R\$ 5 milhões no 4T23, e uma despesa de R\$ 10 milhões no 3T24. No acumulado do ano, somam-se despesas de -R\$ 51 milhões, redução de 804% comparado a receita de R\$ 7 milhões registrada em 2023.

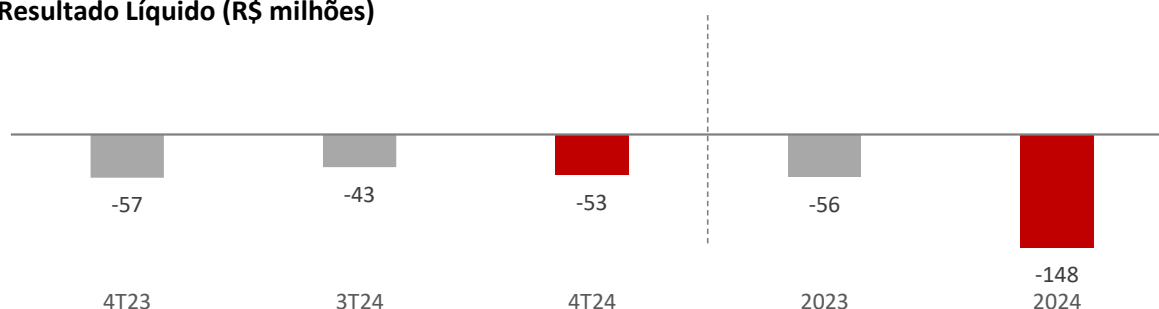
| Outras Receitas e (Despesas) Operacionais           | 4T24            | 4T23           | 4T24<br>vs. 4T23 | 3T24           | 4T24<br>vs. 3T24 | 2024            | 2023         | 2024<br>vs. 2023 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|------------------|
| Indenizações a Clientes(a)                          | (445)           | (1.020)        | -56,4%           | (2.820)        | -84,2%           | (3.820)         | (3.409)      | 12,1%            |
| Gastos com prospecção de terrenos                   | (812)           | (64)           | 1168,8%          | (358)          | 126,8%           | (1.854)         | (585)        | 216,9%           |
| Ganho na venda/aquisição de participação societária | 1.102           | 4.211          | -73,8%           | 492            | 124,0%           | 31.836          | 5.032        | 532,7%           |
| Perdas com parceiros de construção                  | (611)           | (1.503)        | -59,3%           | (113)          | 440,7%           | (16.584)        | (1.676)      | 889,5%           |
| Outras despesas com empreendimentos concluídos      | (539)           | (138)          | 290,6%           | (217)          | 148,4%           | (1.046)         | (629)        | 66,3%            |
| Provisão para riscos e obrigações legais            | (20.219)        | (3.617)        | 459,0%           | (4.512)        | 348,1%           | (29.809)        | (5.643)      | 428,2%           |
| Baixa com imobilizado                               | (365)           | -              | n.a.             | 196            | -286,2%          | (169)           | 54           | -413,0%          |
| Provisão para impairment dos estoques               | (546)           | 55             | -1092,7%         | -              | n.a.             | (546)           | 1.556        | -135,1%          |
| Remensuração de investimento                        | 10.154          | -              | n.a.             | -              | n.a.             | 10.154          | -            | n.a.             |
| Amortização de remensuração de investimento         | (5.629)         | (1.308)        | 330,4%           | (3.293)        | 70,9%            | (29.689)        | (3.496)      | 749,2%           |
| Outras receitas (despesas) operacionais             | (21.198)        | (1.938)        | 993,8%           | 720            | -3044,2%         | (9.671)         | 16.065       | -160,2%          |
| <b>Outras Receitas e Despesas</b>                   | <b>(39.108)</b> | <b>(5.322)</b> | <b>634,8%</b>    | <b>(9.908)</b> | <b>294,7%</b>    | <b>(51.201)</b> | <b>7.269</b> | <b>-804,4%</b>   |

O montante de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 4T24 é justificado, principalmente, pela [i] provisão para contingências no valor de R\$ 20 milhões; [ii] pela despesa de desapropriação de terreno no montante de R\$ 9 milhões; e [iii] pela despesa de amortização de remensuração de investimento no Jardim das Perdizes de R\$ 5 milhões.

## RESULTADO LÍQUIDO

No 4T24 a TECNISA apresentou um **Prejuízo Líquido** de -R\$ 53 milhões, aumento de 6% em relação a perda de R\$ 57 milhões reportada no 4T23, e um aumento de 25% em relação à perda de -R\$ 43 milhões do 3T24. No acumulado do ano, o resultado líquido somou prejuízo de -R\$ 148 milhões, comparado ao prejuízo de -R\$ 56 milhões registrado em 2023.

### Resultado Líquido (R\$ milhões)



## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou 31 de dezembro de 2024 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 172 milhões, um aumento de 63% comparado ao 4T23 (R\$ 106 milhões) e uma diminuição de 15% comparado ao 3T24 (R\$ 202 milhões).

O **Consumo de Caixa**, medida pela variação da dívida líquida, totalizou -R\$ 1 milhões no 4T24. Já a **Geração de Caixa Ajustada**, incluindo os empreendimentos em equivalência patrimonial, totalizou R\$ 9 milhões no 4T24. Cabe ressaltar que a Companhia foi bastante ativa na busca por liquidez no exercício, com destaque para [i] a venda de participação de 5% no Jardim das Perdizes por R\$ 50 milhões no 1T24; [ii] a venda de unidades para um fundo de investimentos por R\$ 46 milhões no 1T24; [iii] as vendas 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, com VGV de R\$ 437 milhões. Como resultado, a **Geração de Caixa Ajustada** totalizou R\$ 95 milhões em 2024.

A **Dívida Líquida** totalizou R\$ 507 milhões no encerramento do 4T24, diminuição de 17% comparado ao 4T23 (R\$ 614 milhões) e se mantendo em linha, comparado ao 3T24 (R\$ 506 milhões). A alavancagem da Companhia, medida pelo indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido, foi de 131,3% no encerramento do 4T24, um aumento de 16,7 p.p. comparado ao 4T23 (114,6%) e de 15,7 p.p. comparado ao 3T24 (115,6%).

Em 23 de dezembro de 2024, foi aprovado em assembleia especial com investidores a anuência prévia para eventual não cumprimento do limite dos índices financeiros (*covenants*) referentes ao 4º Trimestre 2024, para a 11ª, 12ª, 13ª, 14ª e 15ª emissão de debêntures, mediante o pagamento de R\$ 919 mil de *waiver fee*.

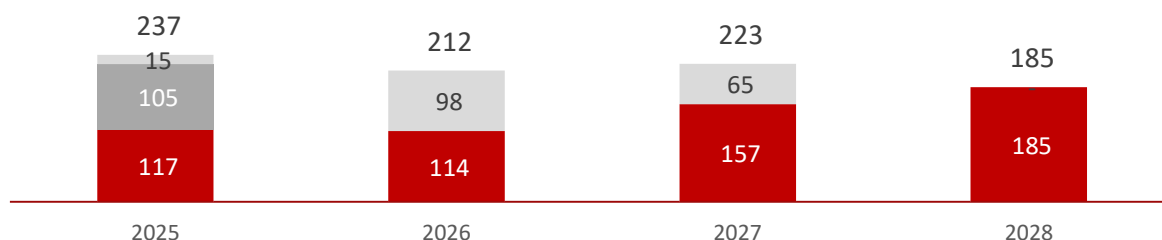
Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não atendeu o limite do índice financeiro da 9ª emissão de debêntures de máximo de 1,12, considerando as demonstrações financeiras consolidadas e outros ajustes específicos. Entretanto, nos termos da escritura, a não manutenção pela Companhia do Índice Financeiro 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 em outras dívidas (“Cross Default”) e concluiu que não são afetados, e adicionalmente, não espera que ocorram descumprimentos nos próximos trimestres.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

### Cronograma de Vencimento da Dívida

■ Corporativa ■ Produção ■ JDP e Unik (% TCSA)

**Prazo médio da Dívida Corporativa**  
2,2 anos



| Endividamento                                                 | 4T24             | 4T23             | 4T24 vs. 4T23    | 3T24             | 4T24 vs. 3T24    | 2024             | 2023             | 2024 vs. 2023    |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Patrimônio líquido <sup>(1)</sup></b>                      | <b>385.798</b>   | <b>535.514</b>   | <b>-28,0%</b>    | <b>437.785</b>   | <b>-11,9%</b>    | <b>385.798</b>   | <b>535.514</b>   | <b>-28,0%</b>    |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                                 | 130.821          | 83.865           | 56,0%            | 148.797          | -12,1%           | 130.821          | 83.865           | 56,0%            |
| Títulos e Valores Mobiliários                                 | 41.025           | 21.847           | 87,8%            | 52.713           | -22,2%           | 41.025           | 21.847           | 87,8%            |
| <b>Disponibilidades e aplic. financeiras</b>                  | <b>171.846</b>   | <b>105.712</b>   | <b>62,6%</b>     | <b>201.510</b>   | <b>-14,7%</b>    | <b>171.846</b>   | <b>105.712</b>   | <b>62,6%</b>     |
| (-) Coobrigações com cessão de recebíveis                     | -                | (172)            | -100,0%          | -                | n.a.             | -                | (172)            | -100,0%          |
| (-) Debêntures                                                | (573.027)        | (623.957)        | -8,2%            | (606.595)        | -5,5%            | (573.027)        | (623.957)        | -8,2%            |
| <b>Dívida líquida [ex-SFH]</b>                                | <b>(401.181)</b> | <b>(518.417)</b> | <b>-22,6%</b>    | <b>(405.085)</b> | <b>-1,0%</b>     | <b>(401.181)</b> | <b>(518.417)</b> | <b>-22,6%</b>    |
| <i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>              | <i>104,0%</i>    | <i>96,8%</i>     | <i>7,2 p.p.</i>  | <i>92,5%</i>     | <i>11,5 p.p.</i> | <i>104,0%</i>    | <i>96,8%</i>     | <i>7,2 p.p.</i>  |
| (-) Financiamento à produção                                  | (105.451)        | (95.308)         | 10,6%            | (100.915)        | 4,5%             | (105.451)        | (95.308)         | 10,6%            |
| <b>Dívida líquida</b>                                         | <b>(506.632)</b> | <b>(613.725)</b> | <b>-17,4%</b>    | <b>(506.000)</b> | <b>0,1%</b>      | <b>(506.632)</b> | <b>(613.725)</b> | <b>-17,4%</b>    |
| <i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>                       | <i>131,3%</i>    | <i>114,6%</i>    | <i>16,7 p.p.</i> | <i>115,6%</i>    | <i>15,7 p.p.</i> | <i>131,3%</i>    | <i>114,6%</i>    | <i>16,7 p.p.</i> |
| Endividamento curto prazo                                     | (222.060)        | (226.318)        | -1,9%            |                  | n.a.             | (222.060)        | (226.318)        | -1,9%            |
| Endividamento longo prazo                                     | (456.418)        | (493.119)        | -7,4%            | (490.427)        | -6,9%            | (456.418)        | (493.119)        | -7,4%            |
| <b>Endividamento total</b>                                    | <b>(678.478)</b> | <b>(719.437)</b> | <b>-5,7%</b>     | <b>(707.510)</b> | <b>-4,1%</b>     | <b>(678.478)</b> | <b>(719.437)</b> | <b>-5,7%</b>     |
| <i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>                  | <i>175,9%</i>    | <i>134,3%</i>    | <i>41,5 p.p.</i> | <i>161,6%</i>    | <i>14,3 p.p.</i> | <i>175,9%</i>    | <i>134,3%</i>    | <i>41,5 p.p.</i> |
| Caixa e Equivalentes de Caixa não consolidado                 | 86.018           | 39.186           | 119,5%           | 53.529           | 60,7%            | 86.018           | 39.186           | 119,5%           |
| Dívida de projetos em Equivalência Patrimonial <sup>(2)</sup> | (178.234)        | (75.192)         | 137,0%           | (140.888)        | 26,5%            | (178.234)        | (75.192)         | 137,0%           |
| <b>Geração (Consumo) de caixa <sup>(3)</sup></b>              | <b>(632)</b>     | <b>(76.571)</b>  | <b>-99,2%</b>    | <b>27.637</b>    | <b>-102,3%</b>   | <b>107.093</b>   | <b>(170.294)</b> | <b>-162,9%</b>   |
| <b>Geração (Consumo) de caixa ajustado <sup>(4)</sup></b>     | <b>9.258</b>     | <b>(172.509)</b> | <b>-105,4%</b>   | <b>3.297</b>     | <b>180,80%</b>   | <b>95.492</b>    | <b>(256.105)</b> | <b>-137,3%</b>   |

<sup>1</sup> Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

<sup>2</sup> Considera financiamento à produção e notas comerciais de empreendimentos não consolidados no balanço (*Jardim das Perdizes e Unik*).

<sup>3</sup> Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.

<sup>4</sup> Considera a geração (consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

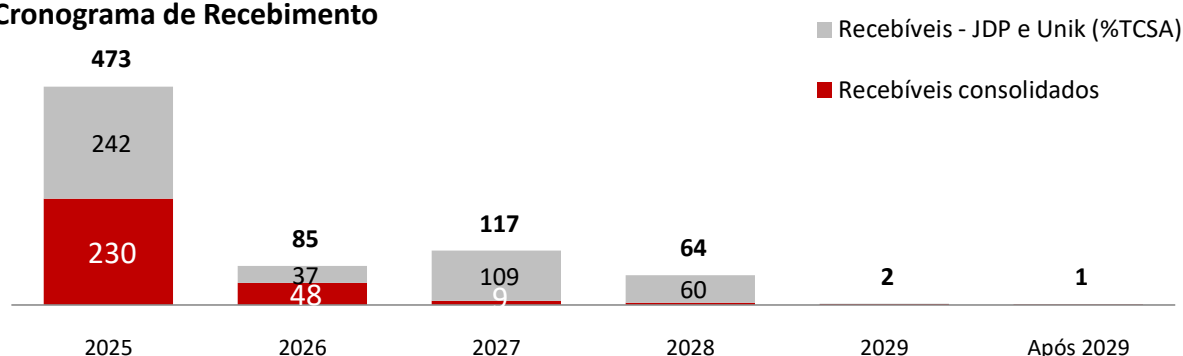
## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 4T24, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do *Jardim das Perdizes* e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, representado por financiamento direto aos clientes, totalizou R\$ 26 milhões, uma redução de 27% comparado ao 4T23 (R\$ 36 milhões) e decréscimo de 5% quando comparado ao 3T24 (R\$ 27 milhões).

As Contas a Receber pelas vendas de imóveis foi de R\$ 743 milhões no 4T24, 9% maior que no 4T23 (R\$ 682 milhões) e 7% maior que no 3T24 (R\$ 698 milhões). O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

A seguir é apresentado o cronograma de recebimento, assim como o detalhamento da rubrica de Contas a Receber de Clientes.

### Cronograma de Recebimento



| <b>Contas a Receber de Clientes</b>                            | <b>4T24</b>    | <b>4T23</b>    | <b>4T24<br/>vs.<br/>4T23</b> | <b>3T24</b>    | <b>4T24<br/>vs.<br/>3T24</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
| Contas a receber de clientes ("on-balance")                    | 225.805        | 262.536        | -14,0%                       | 246.276        | -8,3%                        |
| Ajuste a valor presente ("on-balance")                         | (1.557)        | (3.988)        | -61,0%                       | (2.303)        | -32,4%                       |
| Provisão para créditos com perda esperada                      | (3.263)        | (3.266)        | -0,1%                        | (3.319)        | -1,7%                        |
| Contas a receber de clientes ("on-balance") - UNIK             | 36.227         | 12.126         | 198,8%                       | 30.766         | 17,8%                        |
| Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP              | 89.938         | 27.268         | 229,8%                       | 54.317         | 65,6%                        |
| <b>Total contas a receber de clientes "on-balance"</b>         | <b>347.150</b> | <b>294.676</b> | <b>17,8%</b>                 | <b>325.737</b> | <b>6,6%</b>                  |
| Contas a receber de clientes ("off-balance")                   | 73.725         | 195.258        | -62,2%                       | 103.807        | -29,0%                       |
| Contas a receber de clientes ("off-balance") - UNIK            | 33.965         | 48.897         | -30,5%                       | 42.338         | -19,8%                       |
| Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP             | 287.955        | 142.793        | 101,7%                       | 225.702        | 27,6%                        |
| <b>Total contas a receber de clientes "off-balance"</b>        | <b>395.645</b> | <b>386.947</b> | <b>2,2%</b>                  | <b>371.847</b> | <b>6,4%</b>                  |
| <b>Total contas a receber de clientes</b>                      | <b>742.796</b> | <b>681.623</b> | <b>9,0%</b>                  | <b>697.584</b> | <b>6,5%</b>                  |
| <b>Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)<sup>1</sup></b> | <b>26.227</b>  | <b>35.942</b>  | <b>-27,0%</b>                | <b>27.456</b>  | <b>-4,5%</b>                 |

## EVENTOS SUBSEQUENTES

### Habite-se do empreendimento *Flechas*

Em janeiro de 2025, foi emitido o habite-se do empreendimento *Highlights Dr. Nelson Moretti*, localizado no bairro do Jardim Prudência, na cidade de São Paulo. O projeto proporciona conforto, com *hidrobike*, espaço família, *pet place* completo, além de acomodações distribuídas nas plantas de 65m² e 85m². O empreendimento soma VGV de R\$ 154 milhões, sendo 100% parte TECNISA.

<sup>1</sup> incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

## TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T24 E 2024

Apresentação em português  
(com tradução simultânea para inglês)  
27 de março – 5ª feira  
9h00 – horário de Brasília  
8h00 – horário de Nova York  
Código da teleconferência: Tecnisa  
Transmissão ao vivo pela Internet:  
[www.tecnisa.com.br/ri](http://www.tecnisa.com.br/ri)

## CONTATO DO RI

Área de Relações com Investidores  
Tel.: +55 (11) 3708-1162  
[www.tecnisa.com.br/ri](http://www.tecnisa.com.br/ri)  
[ri@tecnisa.com.br](mailto:ri@tecnisa.com.br)

Algumas das afirmações aqui contidas se baseiam nas hipóteses e perspectivas atuais da administração da Companhia, podendo ocorrer variações materiais entre os resultados, performance e eventos futuros. Os resultados reais, desempenho e eventos podem diferir significativamente daqueles expressos ou implicados por essas afirmações, como resultado de diversos fatores, tais como condições gerais e econômicas no Brasil e outros países; níveis de taxa de juros e de câmbio, renegociações futuras ou pré-pagamento de obrigações, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em base global, regional ou nacional).

## ANEXO 1 - GLOSSÁRIO

### ◆ **Cláusula Suspensiva**

É um termo de contrato que define o período em que o incorporador poderá desistir do desenvolvimento um projeto sem penalidades ou até que seja atingido um percentual mínimo de vendas. Após a sua superação, o projeto passa a ser reconhecido contabilmente.

### ◆ **Distratos**

São cancelamentos de contratos de compra e venda de imóveis.

### ◆ **Equivalência patrimonial**

É um método de contabilização onde o valor contábil do investimento e o seu resultado são reconhecidos na proporção da participação na sociedade investida. As regras contábeis em vigor exigem que empresas que não são controladas sejam consolidadas por este método, apresentando ativos como investimentos no Balanço Patrimonial e os resultados na linha de “Equivalência Patrimonial” da Demonstração de Resultados.

### ◆ **Patrimônio de afetação**

Regime que segrega os recursos de um projeto e o patrimônio do incorporador, assegurando que os ativos de um empreendimento não sejam atingidos por eventos que afetem o incorporador.

### ◆ **Percentage of Completion (“PoC”)**

É um método de reconhecimento contábil com base na evolução financeira do projeto. Por este método, o lucro somente será 100% reconhecido quando da conclusão do empreendimento, dando visibilidade sobre a rentabilidade do projeto ao longo do seu desenvolvimento.

### ◆ **Permuta Física ou Financeira**

É uma alternativa para compra de terrenos que reduz a exposição de caixa da Companhia. Consiste na troca de um terreno por unidades a serem construídas no próprio terreno (permuta física) ou por um percentual do recebimento das vendas (permuta financeira).

### ◆ **Plano de Incentivo de Longo Prazo**

É um mecanismo de remuneração variável que busca recompensar colaboradores e administradores por atingirem metas que geram valor ao acionista no longo prazo, geralmente vinculado ao valor da ação.

### ◆ **Resultado a apropriar (ou Resultados de Exercícios Futuros – REF)**

É o lucro a realizar decorrente de receitas e custos de unidades já vendidas e que serão apropriados conforme a evolução financeira das obras, ou seja, pelo método PoC.

### ◆ **Valor Geral de Vendas (“VGV”)**

Representa o potencial preço de venda de todas as unidades de um projeto ou em estoque.

### ◆ **Venda sobre Oferta (“VSO”)**

É um indicador que mede o desempenho de vendas da Companhia. É calculado como um percentual do volume de vendas, em reais (R\$), sobre o estoque disponível ao final do período anterior somado aos lançamentos do período atual.

TECNISA S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023  
Em milhares de reais - R\$)

| ATIVO                                                     | Nota        | Controladora |             | Consolidado |             | PASSIVO                                            | Nota        | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------|-------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                           | explicativa | 31/12/2024   | 31/12/2023  | 31/12/2024  | 31/12/2023  |                                                    | explicativa | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| CIRCULANTE                                                |             |              |             |             |             | CIRCULANTE                                         |             |              |            |             |            |
| Caixa e equivalentes de caixa                             | 4.1         | 65.509       | 32.018      | 130.821     | 83.865      | Empréstimos e financiamentos                       | 10          | 99           | -          | 105.550     | 68.109     |
| Títulos e valores mobiliários                             | 4.2         | 2.568        | 2.925       | 31.447      | 16.871      | Debêntures                                         | 10          | 116.510      | 158.209    | 116.510     | 158.209    |
| Contas a receber de clientes                              | 5           | -            | -           | 199.736     | 220.170     | Fornecedores                                       |             | 2.010        | 1.274      | 15.190      | 28.538     |
| Créditos diversos                                         |             | 37.435       | 30.586      | 32.447      | 24.463      | Impostos e contribuições a recolher                |             | 1.054        | 4.584      | 2.628       | 6.396      |
| Imóveis a comercializar                                   | 6           | -            | -           | 132.402     | 388.494     | Salários a pagar e encargos a recolher             |             | 9.707        | 8.524      | 18.325      | 13.469     |
| Despesas antecipadas                                      |             | 147          | 47          | 2.037       | 2.571       | Provisão para plano de incentivo a longo prazo     | 23          | 565          | 639        | 565         | 639        |
| Parceiros em negócios                                     | 8           | 2.594        | 2.316       | 2.594       | 2.316       | Contas a pagar por aquisição de imóveis            | 11          | -            | -          | 2.637       | 2.909      |
| Impostos a recuperar                                      |             | 1.643        | 1.683       | 14.162      | 12.769      | Partes relacionadas                                | 7.1         | 205.943      | 120.346    | 22.499      | 18.736     |
| Total do ativo circulante                                 |             | 109.896      | 69.575      | 545.646     | 751.519     | Parceiros em negócios                              | 8           | -            | -          | 3.802       | 3.740      |
| NÃO CIRCULANTE                                            |             |              |             |             |             | Adiantamentos de clientes                          | 12          | -            | -          | 66.386      | 48.275     |
|                                                           |             |              |             |             |             | Imposto de renda e contribuição social a pagar     |             | -            | -          | 2.972       | 3.572      |
|                                                           |             |              |             |             |             | Impostos e contribuições com recolhimento diferido | 14          | -            | -          | 6.977       | 7.129      |
|                                                           |             |              |             |             |             | Aquisição de participação societária a pagar       |             | 10.630       | 10.630     | 10.630      | 10.630     |
|                                                           |             |              |             |             |             | Provisão para garantia                             | 13.c        | -            | -          | 1.962       | 7.769      |
|                                                           |             |              |             |             |             | Outras contas a pagar                              |             | 1.047        | 860        | 29.119      | 10.494     |
|                                                           |             |              |             |             |             | Total do passivo circulante                        |             | 347.565      | 305.066    | 405.752     | 388.614    |
|                                                           |             |              |             |             |             | NÃO CIRCULANTE                                     |             |              |            |             |            |
|                                                           |             |              |             |             |             | Empréstimos e financiamentos                       | 10          | 20.132       | -          | 20.132      | 27.371     |
|                                                           |             |              |             |             |             | Debêntures                                         | 10          | 436.286      | 465.748    | 436.286     | 465.748    |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                   | 11          | -            | -           | 552         | 2.844       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Provisão para plano de incentivo a longo prazo            | 23          | 498          | 2.528       | 498         | 2.528       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Adiantamentos de clientes                                 | 12          | -            | -           | 32.740      | 52.288      |                                                    |             |              |            |             |            |
| Provisão para riscos                                      | 13.a        | 3.181        | 3.744       | 36.939      | 31.840      |                                                    |             |              |            |             |            |
| Provisão para garantia                                    | 13.c        | -            | -           | 5.817       | 4.574       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Participações em consórcios                               |             | -            | -           | 1.703       | 1.798       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Impostos e contribuições com recolhimento diferido        | 14          | -            | -           | 742         | 1.137       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Provisão para perda em investidas                         | 9.a         | 33.036       | 20.056      | 3.255       | 2.840       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Outras contas a pagar                                     |             | 1.759        | 3.191       | 8.856       | 10.016      |                                                    |             |              |            |             |            |
| Total do passivo não circulante                           |             | 494.892      | 495.267     | 547.520     | 602.984     |                                                    |             |              |            |             |            |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                                        |             |              |             |             |             |                                                    |             |              |            |             |            |
| Capital social                                            | 16.a        | 1.868.316    | 1.868.316   | 1.868.316   | 1.868.316   |                                                    |             |              |            |             |            |
| Gastos com emissão de ações                               | 16.b        | (39.682)     | (39.682)    | (39.682)    | (39.682)    |                                                    |             |              |            |             |            |
| Reservas de capital                                       |             | -            | (601)       | -           | (601)       |                                                    |             |              |            |             |            |
| Prejuízos acumulados                                      |             | (1.446.319)  | (1.293.508) | (1.446.319) | (1.293.508) |                                                    |             |              |            |             |            |
| Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores |             | 382.315      | 534.525     | 382.315     | 534.525     |                                                    |             |              |            |             |            |
| Patrimônio líquido atribuído aos não controladores        |             | -            | -           | 3.483       | 989         |                                                    |             |              |            |             |            |
| Total do patrimônio líquido                               |             | 382.315      | 534.525     | 385.798     | 535.514     |                                                    |             |              |            |             |            |
| TOTAL DO ATIVO                                            |             | 1.224.772    | 1.334.858   | 1.339.070   | 1.527.112   |                                                    |             |              |            |             |            |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO                     |             | 1.224.772    | 1.334.858   | 1.339.070   | 1.527.112   |                                                    |             |              |            |             |            |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(valores expressos em de reais, exceto prejuízo por ação, em reais)

|                                                             | Nota explicativa | Controladora                  |                               | Consolidado                   |                               |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                             |                  | 01/01/2024<br>a<br>31/12/2024 | 01/01/2023<br>a<br>31/12/2023 | 01/01/2024<br>a<br>31/12/2024 | 01/01/2023<br>a<br>31/12/2023 |
|                                                             |                  |                               |                               |                               |                               |
| Receita operacional líquida                                 | 17               | -                             | -                             | 455.222                       | 423.414                       |
| Custo das vendas e dos serviços                             | 17               | -                             | -                             | (493.510)                     | (402.547)                     |
| LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO                                      |                  | -                             | -                             | (38.288)                      | 20.867                        |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS                            |                  |                               |                               |                               |                               |
| Comerciais                                                  | 18               | -                             | -                             | (22.773)                      | (27.361)                      |
| Gerais e administrativas                                    | 19               | (18.753)                      | (16.779)                      | (38.525)                      | (34.943)                      |
| Honorários da administração                                 | 7.2              | (16.330)                      | (23.726)                      | (16.330)                      | (23.726)                      |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas           | 21               | (829)                         | (1.977)                       | (51.201)                      | 7.269                         |
| Equivalência patrimonial                                    | 9.c              | (18.895)                      | 51.107                        | 59.688                        | 23.501                        |
|                                                             |                  | (54.807)                      | 8.625                         | (69.141)                      | (55.260)                      |
| (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO        |                  | (54.807)                      | 8.625                         | (107.429)                     | (34.393)                      |
| RESULTADO FINANCEIRO                                        |                  |                               |                               |                               |                               |
| Despesas financeiras                                        | 20               | (100.676)                     | (79.833)                      | (57.236)                      | (39.172)                      |
| Receitas financeiras                                        | 20               | 7.071                         | 15.040                        | 26.232                        | 30.160                        |
|                                                             |                  | (93.605)                      | (64.793)                      | (31.004)                      | (9.012)                       |
| PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL |                  | (148.412)                     | (56.168)                      | (138.433)                     | (43.405)                      |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes          | 14               | -                             | -                             | (13.384)                      | (10.349)                      |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos          | 14               | -                             | -                             | 764                           | (1.513)                       |
| PREJUÍZO DO EXERCÍCIO                                       |                  | (148.412)                     | (56.168)                      | (151.053)                     | (55.267)                      |
| PREJUÍZO DO EXERCÍCIO TRIBUÍVEL A:                          |                  |                               |                               |                               |                               |
| Acionistas                                                  |                  |                               |                               | (148.412)                     | (56.168)                      |
| Participação dos não controladores                          |                  |                               |                               | (2.641)                       | 901                           |
|                                                             |                  |                               |                               | (151.053)                     | (55.267)                      |
| PREJUÍZO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS                 |                  |                               |                               |                               |                               |
| Básico                                                      | 28               | (2,01595)                     | (0,76296)                     | (2,05182)                     | (0,75072)                     |
| Diluído                                                     | 28               | (2,01595)                     | (0,76296)                     | (2,05182)                     | (0,75072)                     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                | Controladora     |                 | Consolidado      |                 |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                                | 01/01/2024       | 01/01/2023      | 01/01/2024       | 01/01/2023      |
|                                                | a                | a               | a                | a               |
|                                                | 31/12/2024       | 31/12/2023      | 31/12/2024       | 31/12/2023      |
| PREJUÍZO DO EXERCÍCIO                          | (148.412)        | (56.168)        | (151.053)        | (55.267)        |
| RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO        | <u>(148.412)</u> | <u>(56.168)</u> | <u>(151.053)</u> | <u>(55.267)</u> |
| RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A |                  |                 |                  |                 |
| Acionistas                                     |                  |                 | (148.412)        | (56.168)        |
| Participação dos não controladores             |                  |                 | (2.641)          | 901             |
|                                                |                  |                 | <u>(151.053)</u> | <u>(55.267)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                   | Atribuível aos acionistas da controladora |                             |                    |                      |           | Participação dos não controladores | Total do patrimônio líquido |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-----------|------------------------------------|-----------------------------|
|                                                   | Capital Social                            | Gastos com emissão de ações | Reserva de capital | Prejuízos acumulados | Total     |                                    |                             |
| SALDOS EM 1º JANEIRO DE 2023                      | 1.868.316                                 | (39.682)                    | (1.356)            | (1.237.340)          | 589.938   | 32.084                             | 622.022                     |
| Efeitos da participação dos não controladores     | -                                         | -                           | -                  | -                    | -         | (31.996)                           | (31.996)                    |
| Outras movimentações com reorganização societária | -                                         | -                           | 755                | -                    | 755       | -                                  | 755                         |
| Prejuízo do exercício                             | -                                         | -                           | -                  | (56.168)             | (56.168)  | 901                                | (55.267)                    |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023                  | 1.868.316                                 | (39.682)                    | (601)              | (1.293.508)          | 534.525   | 989                                | 535.514                     |
| SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2024                   | 1.868.316                                 | (39.682)                    | (601)              | (1.293.508)          | 534.525   | 989                                | 535.514                     |
| Outras movimentações com reorganização societária | -                                         | -                           | 601                | (4.399)              | (3.798)   | -                                  | (3.798)                     |
| Prejuízo do exercício                             | -                                         | -                           | -                  | (148.412)            | (148.412) | (2.641)                            | (151.053)                   |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024                  | 1.868.316                                 | (39.682)                    | -                  | (1.446.319)          | 382.315   | (1.652)                            | 380.663                     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**TECNISA S.A.**

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

|                                                                          | Controladora    |                  | Consolidado     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                                                          | 31/12/2024      | 31/12/2023       | 31/12/2024      | 31/12/2023       |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                        |                 |                  |                 |                  |
| Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social                 | (148.412)       | (56.168)         | (138.433)       | (43.405)         |
| Ajustes em:                                                              |                 |                  |                 |                  |
| Depreciações                                                             | 1.878           | 1.695            | 3.655           | 4.826            |
| Amortização de software                                                  | 3.996           | 3.749            | 3.996           | 3.749            |
| Baixa de itens do imobilizado                                            | 398             | 9                | 1.428           | 2.153            |
| Baixa de itens do intangível                                             | -               | 15               | -               | 15               |
| Equivalência patrimonial                                                 | 18.895          | (51.107)         | (59.688)        | (23.501)         |
| Ganho acordos judiciais                                                  | -               | 12.743           | -               | 12.743           |
| Juros e encargos financeiros, líquidos                                   | 100.207         | 79.635           | 110.660         | 88.982           |
| Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados               | (937)           | (1.525)          | (3.869)         | (3.799)          |
| Provisão para participação no lucros e bônus                             | 4.960           | -                | 7.734           | -                |
| Provisão (Reversão) para plano de incentivo a longo prazo                | (1.623)         | 1.463            | (1.623)         | 1.463            |
| PIS e COFINS diferidos                                                   | -               | -                | 217             | 2.219            |
| Provisão para garantias                                                  | -               | -                | 3.992           | 9.496            |
| Reversão para indenizações a clientes                                    | -               | -                | (10.372)        | 727              |
| Provisão (reversão) de provisão para riscos                              | (563)           | 416              | 14.696          | 9.930            |
| Provisão (reversão) para perda nos estoques                              | -               | -                | 546             | (1.556)          |
| Provisão para perdas com parceiros de negócio                            | 720             | 1.703            | 16.584          | 1.676            |
| Reversão de provisão para distratos de clientes                          | -               | -                | (202)           | (3.507)          |
| Ajuste a valor presente                                                  | -               | -                | (2.431)         | 1.483            |
| Mensuração de valor justo propriedade para Investimento                  | -               | -                | (10.154)        | -                |
| Amortização de remensuração de investimento                              | 29.689          | 4.588            | 29.689          | 4.588            |
| (Ganho) Perda na aquisição e venda de participação societária            | (30.746)        | -                | (30.841)        | -                |
| (Provisão) Reversão para crédito com perda esperada                      | -               | -                | (3)             | (207)            |
| <b>Variações nos ativos e passivos</b>                                   |                 |                  |                 |                  |
| Contas a receber de clientes                                             | -               | -                | 33.365          | (109.176)        |
| Créditos diversos                                                        | (6.849)         | (1.105)          | (7.984)         | 4.469            |
| Imóveis a comercializar                                                  | -               | -                | 245.923         | 66.148           |
| Despesas antecipadas                                                     | (100)           | 60               | 534             | (331)            |
| Impostos a recuperar                                                     | 1.350           | 184              | 2.615           | (47)             |
| Outras contas a receber                                                  | 12.454          | (39.122)         | (30.375)        | (40.870)         |
| Fornecedores                                                             | 736             | (12)             | (13.348)        | 16.784           |
| Impostos, contribuições e salários                                       | (7.788)         | (6.788)          | (7.127)         | (4.547)          |
| Adiantamento de clientes                                                 | -               | -                | (1.437)         | (43.844)         |
| Partes relacionadas e parceiros de negócios                              | 123.495         | (38.776)         | 7.371           | (28.674)         |
| Participações em consórcios                                              | -               | -                | (95)            | (43)             |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis                                  | -               | -                | (2.564)         | (3.848)          |
| Pagamentos de processos para riscos                                      | -               | -                | (9.597)         | (13.123)         |
| Pagamento de garantias                                                   | -               | -                | (8.556)         | (2.238)          |
| Aquisição de participação societária a pagar                             | -               | (3.000)          | -               | (3.000)          |
| Outras contas a pagar                                                    | (1.375)         | (749)            | 22.438          | 1.465            |
|                                                                          | <u>100.385</u>  | <u>(92.092)</u>  | <u>166.744</u>  | <u>(92.800)</u>  |
| <b>Juros pagos</b>                                                       | <b>(70.221)</b> | <b>(64.029)</b>  | <b>(80.203)</b> | <b>(72.627)</b>  |
| <b>Imposto de renda e contribuição social pagos</b>                      | <b>-</b>        | <b>-</b>         | <b>(13.984)</b> | <b>(10.375)</b>  |
| <b>Dividendos recebidos</b>                                              | <b>56.591</b>   | <b>38.112</b>    | <b>33.728</b>   | <b>15.282</b>    |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b> | <b>86.755</b>   | <b>(118.009)</b> | <b>106.285</b>  | <b>(160.520)</b> |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>                     |                 |                  |                 |                  |
| Aquisição de itens do intangível                                         | (2.619)         | (5.054)          | (2.619)         | (5.054)          |
| Títulos e valores mobiliários                                            | (3.308)         | 66.098           | (15.309)        | 73.425           |
| Aquisições de bens do ativo imobilizado                                  | (544)           | (884)            | (614)           | (4.713)          |
| Aumento de capital em investidas                                         | (27.378)        | 828              | (137)           | 526              |
| Caixa líquido gerado na venda de participação societária                 | 50.000          | -                | 50.000          | -                |
| Reorganização societária                                                 | (3.798)         | 755              | (3.798)         | 755              |
| Propriedade para investimento                                            | -               | -                | (36.146)        | -                |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento     | <u>12.353</u>   | <u>61.743</u>    | <u>(8.623)</u>  | <u>64.939</u>    |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>                    |                 |                  |                 |                  |
| Captações de empréstimos                                                 | 56.000          | 50.328           | 171.026         | 143.264          |
| Amortizações de empréstimos - principal                                  | (121.617)       | (50.454)         | (227.143)       | (91.014)         |
| Integralização de capital dos não controladores em controladas           | -               | -                | 5.411           | 13.534           |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento    | <u>(65.617)</u> | <u>(126)</u>     | <u>(50.706)</u> | <u>65.784</u>    |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>        | <b>33.491</b>   | <b>(56.392)</b>  | <b>46.956</b>   | <b>(29.797)</b>  |
| <b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>                            |                 |                  |                 |                  |
| No início do exercício                                                   | 32.018          | 88.410           | 83.865          | 113.662          |
| No fim do exercício                                                      | 65.509          | 32.018           | 130.821         | 83.865           |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>        | <b>33.491</b>   | <b>(56.392)</b>  | <b>46.956</b>   | <b>(29.797)</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                                           | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                           | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| RECEITA                                                   |              |            |             |            |
| Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados    | -            | -          | 488.060     | 453.964    |
| Reversão (provisão) para crédito com perda esperada       | -            | -          | 3           | 207        |
|                                                           | -            | -          | 488.063     | 454.171    |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS                           |              |            |             |            |
| Custo de imóveis vendidos e serviços prestados            | -            | -          | (451.543)   | (374.097)  |
| Serviços de terceiros                                     | (4.555)      | (2.927)    | (7.414)     | (5.582)    |
| Outras despesas operacionais                              | (1.183)      | (3.877)    | (138.843)   | (76.599)   |
|                                                           | (5.738)      | (6.804)    | (597.800)   | (456.278)  |
| VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO                        | (5.738)      | (6.804)    | (109.737)   | (2.107)    |
| RETENÇÕES                                                 |              |            |             |            |
| Depreciação e amortização                                 | (5.874)      | (5.444)    | (7.651)     | (8.575)    |
| VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO                      | (11.612)     | (12.248)   | (117.388)   | (10.682)   |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA                |              |            |             |            |
| Resultado de equivalência patrimonial                     | (18.895)     | 51.107     | 59.688      | 23.501     |
| Receitas financeiras                                      | 7.071        | 15.040     | 26.232      | 30.160     |
|                                                           | (11.824)     | 66.147     | 85.920      | 53.661     |
| VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR           | (23.436)     | 53.899     | (31.468)    | 42.979     |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO                          |              |            |             |            |
| Pessoal e encargos (exceto INSS)                          | 20.690       | 24.513     | 29.489      | 27.082     |
| Remuneração direta                                        | 10.339       | 13.511     | 18.991      | 15.556     |
| Benefícios                                                | 2.449        | 3.329      | 2.385       | 3.421      |
| FGTS                                                      | 381          | 391        | 401         | 586        |
| Outros                                                    | 7.521        | 7.282      | 7.712       | 7.519      |
| Impostos, taxas e contribuições federais (Inclusive INSS) | 3.412        | 5.476      | 29.110      | 29.168     |
| Impostos municipais                                       | -            | -          | 2.780       | 2.024      |
| Juros e encargos financeiros e outros                     | 100.676      | 79.833     | 57.236      | 39.172     |
| Aluguel                                                   | 198          | 245        | 970         | 800        |
| (Prejuízo) lucro do exercício                             | (148.412)    | (56.168)   | (151.053)   | (55.267)   |
|                                                           | (23.436)     | 53.899     | (31.468)    | 42.979     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

---

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Nicolas Boer, 399, São Paulo - SP, Brasil, e listada na B3 S.A., Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, por meio da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

### 1.1. POSIÇÃO FINANCEIRA E PLANO DA ADMINISTRAÇÃO PARA AUMENTO DA LIQUIDEZ (CONTROLADORA)

Em 31 de dezembro de 2024, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$237.669 (R\$235.491 em 31 de dezembro de 2023), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas. No consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R\$139.894 (R\$362.905 em 31 de dezembro de 2023), representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e imóveis a comercializar.

A estratégia da Companhia para aumento de liquidez da controladora é receber dividendos e devolução das controladas e coligadas através da venda de estoques prontos, alienar ativos e realizar cessão de recebíveis. Além disso, a Companhia tem obras em finalização que devem contribuir para a geração de caixa por meio de repasse de saldo aos bancos, maximizando o resultado e o ingresso de dividendos. Por fim, a Companhia continuará a fazer a gestão das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional.

## 2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, conforme previsto no OCPC 07. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 2.2 MOEDA FUNCIONAL

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

## 2.3 BASE DE APRESENTAÇÃO

### Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.c.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

### Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 26 de março de 2025.

### 3. PRÁTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

#### 3.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

#### 3.1. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

#### 3.2. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.13.

#### 3.3. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e gastos necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

A Administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o melhor do valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e viabilidade de lançamento dos projetos futuros.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

Com base na avaliação da Administração do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, foram registradas provisões, conforme mencionada nas notas explicativas nº 6 e 21.

### 3.4. Investimentos

#### (i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a riscos, ou tem direitos sobre os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

### 3.5. IMOBILIZADO

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros e com taxa média anual de depreciação de 20%.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, integram o ativo imobilizado da Companhia, os quais são depreciados após o lançamento, tomando-se por base a vida útil estimada quando superior a um ano.

### 3.6. INTANGÍVEL

Os ativos intangíveis são representados por gastos com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados terceiros e com taxa média anual de amortização de 28%.

Pelos ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos correspondentes, os quais são amortizados pela evolução da FIT vendida e evolução da obra.

### 3.7.CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADAS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas após o cumprimento das cláusulas resolutivas, inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo no reconhecimento inicial e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta, descrito na nota explicativa nº12.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.11.

### 3.8.PROVISÃO PARA RISCOS E OBRIGAÇÕES LEGAIS E GARANTIA

As provisões para demandas judiciais são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, e quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança, e provisionados com base em um percentual de perdas históricas. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são divulgados. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

### 3.9.TRIBUTAÇÃO

#### (a) Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas e coligadas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas pelo regime caixa, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

A Companhia e determinadas controladas e investidas optaram pela tributação pelo regime de lucro presumido ou lucro real, conforme alíquotas vigentes.

(b) Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e coligadas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

A Companhia está acompanhando as alterações na legislação sobre a Reforma Tributária, promovidas pelo projeto de Lei 68/2024, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS). Os principais impactos serão a extinção de cinco impostos, PIS, COFINS, ICMS, IPI e ISS que serão reunidos no IVA (Imposto sobre Valor e Consumo), a alíquota será de 28% composta pela somatória do IBS e CBS.

No projeto aprovado, o setor de construção civil terá um regime especial de tributação com redução de 50% no IVA para atividade de compra e venda de imóveis e redução de 70% para locações.

A Reforma Tributária inicia-se em 2026 de forma transitória até 2032, os dois sistemas tributários, atual e o novo, vão coexistir e em 2033 os atuais tributos serão extintos e o novo modelo será completamente vigente.

### 3.10. RECONHECIMENTO DA RECEITA COM VENDA DE IMÓVEIS E COM A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Receita com venda de imóveis

A Companhia adota o NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do

bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, quando incorrido. E quando é necessária assistência técnica pós-obra e o custo exceder a provisão da garantia, o custo é reconhecido diretamente no resultado do exercício.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado

o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado quando da transferência do controle sobre o bem, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

#### Distratos

As vendas de unidades imobiliárias estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues, requerendo devolução dos valores de 70% anterior a lei 13.786/2018, e 50% para contratos de vendas firmados após a vigência da lei do distrato. Mensalmente, a Companhia avalia a necessidade de constituição de provisão para potenciais e registra a provisão para distratos. Os estudos consideram as inadimplências acima de 180 dias, os dados históricos e os controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos de distrato considerados pela Administração como provável, de forma prospectiva e consideram todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores provisionados estão detalhados nas notas explicativas nº 5, 6 e 17.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

Adicionalmente, para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem a falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda.

#### Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é composta pelos serviços de intermediação

imobiliária, cessão de mão de obra e taxa de administração realizado por controladas da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

### 3.11. DESPESAS COMERCIAIS

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica “Despesas antecipadas” e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao no momento de sua ocorrência.

### 3.12. AJUSTE A VALOR PRESENTE

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

### 3.13. AVALIAÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS NÃO FINANCEIROS

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos não financeiros, em especial, os imobilizados, intangível e os investimentos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Com base na avaliação da Administração sobre a avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros, não foram identificados indícios e ou necessidade de constituição de provisão.

### 3.14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A NBC TG 48 (IFRS 9) estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à NBC TG 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes (“VJORA”); e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“VJR”).

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e

passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### Mensuração subsequente

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte integrante na relação contratual do instrumento. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

#### Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado acima: caixa e equivalentes de caixa (nota nº 4.1); títulos e valores mobiliários (nota nº 4.2) e contas a receber de clientes (nota nº 5).

Os principais ativos financeiros da Companhia, são classificados entre custo amortizado e VJR, são apresentados na nota explicativa nº 24:

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

#### Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem principalmente os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, débito com partes relacionadas, parceiros em negócios e contas a pagar por aquisição de imóveis.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

#### Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Para os saldos de contas a receber de clientes oriundos de venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada para os montantes em aberto acima de 180 dias, incluindo o respectivo saldo a vencer, para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Também inclui na análise de provisão para perda esperada da integralidade dos créditos de unidades concluídas que possuem alienação fiduciária, caso seja identificado perda, os valores são provisionados.

A Companhia apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão de perda esperada que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

A Companhia também constitui provisão para perda esperada para saldos a receber com parceiros em negócios, cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição de perda esperada, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

### 3.15. BENEFÍCIOS A FUNCIONÁRIOS E DIRIGENTES

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui os seguintes programas de benefício:

- Participação nos lucros e resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº22).
- Plano de incentivo de longo prazo – PILP - apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº23).

### 3.16. RESULTADO POR AÇÃO BÁSICO E DILUÍDO

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, conforme demonstrado na nota explicativa nº28.

### 3.17. DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

### 3.18. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil NBC TG 03 (R2) (IAS 7) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### 3.19. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

#### Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

#### *Custos orçados dos empreendimentos imobiliários*

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento

imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

#### *Provisão para riscos*

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

#### *Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar*

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base nas informações mais precisas e disponíveis para estimar o valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, e dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

#### *Provisão para garantia*

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica e base histórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

#### *Provisão para distratos*

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda de unidades concluídas e de obras em andamento, ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Os impactos da provisão são apresentados no ativo na rubrica “contas a receber de clientes e imóveis a comercializar”, no passivo financeiro a potencial devolução de valores recebidos, na rubrica de “outras contas a pagar”, no resultado na rubrica de “receita operacional líquida e custos”.

### *Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa*

Para os clientes de unidades concluídas, para as quais não temos garantia, a Companhia e suas controladas analisam e avaliam os saldos de contas a receber em aberto, e para os clientes vencidos há mais de 180 dias, é constituída provisão para perda com base nas estimativas de recuperabilidade do recebível usando o percentual de nosso histórico de cobrança bem-sucedido aplicado aos clientes.

### 3.20. EMPRESTIMOS, FINANCIAMENTOS, CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI, CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO E DEBÊNTURES

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

### 3.21. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda ou para valorização do capital e são mensuradas ao valor justo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

### 3.22. NOVAS NORMAS, ALTERÇÕES E INTERPRETAÇÕES E NORMAS CONTÁBEIS

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

A Companhia e suas controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, 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 1º 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 1º 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 1º de janeiro de 2024 |

- b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas no exercício corrente:

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

#### 4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

##### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa

|                            | Taxa<br>Média        | Controladora  |               | Consolidado    |               |
|----------------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                            |                      | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024     | 31/12/2023    |
| Caixa e bancos             |                      | 192           | 211           | 6.794          | 6.471         |
| Aplicações financeiras (i) | CDI 98,50% e 100,74% | 65.317        | 31.807        | 124.027        | 77.394        |
|                            |                      | <u>65.509</u> | <u>32.018</u> | <u>130.821</u> | <u>83.865</u> |

- (i) Para as aplicações financeiras (Certificado de depósito bancário (CDB) e Operações compromissadas), não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato.

##### 4.2 Títulos e valores mobiliários

|                                          | Controladora  |              | Consolidado   |               |
|------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                                          | 31/12/2024    | 31/12/2023   | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
| Aplicações financeiras restritas (a)     | 9.578         | 4.976        | 9.578         | 4.976         |
| Fundos de investimento de renda fixa (b) | 2.568         | 2.925        | 31.447        | 16.871        |
|                                          | <u>12.146</u> | <u>7.901</u> | <u>41.025</u> | <u>21.847</u> |
| Circulante                               | 2.568         | 2.925        | 31.447        | 16.871        |
| Não circulante                           | 9.578         | 4.976        | 9.578         | 4.976         |

- (a) O saldo de R\$9.578 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que se refere a "Cash Collateral" 9ª e 15ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 10(b), (sendo taxa média de 98%, R\$4.976 em 31 de dezembro de 2023).
- (b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 99,00% e 99,82% % do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2024 e 2023, respectivamente.

A classificação no ativo não circulante é determinada para garantir fluxo com vencimento a partir de 12º mês referente as debêntures.

#### 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

|                                           | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Empreendimentos concluídos                | 46.958         | 66.776         |
| Empreendimentos em construção             | 183.467        | 197.015        |
| Ajuste a valor presente                   | (1.557)        | (3.988)        |
| Provisão para créditos com perda esperada | (3.263)        | (3.266)        |
| Provisão para distratos                   | (4.620)        | (1.255)        |
|                                           | <u>220.985</u> | <u>255.282</u> |
| <br>                                      |                |                |
| Circulante                                | 199.736        | 220.170        |
| Não circulante                            | 21.249         | 35.112         |

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimento a partir do 12º mês após a data destas demonstrações financeiras.

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 8% e 12% ao ano, com provisões para distratos de clientes de R\$4.620 em 31 de dezembro de 2024 (R\$1.255 em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de dezembro de 2024, houve aumento das provisões para distratos no montante de R\$3.365 (reversão de R\$3.621 em 31 de dezembro de 2023), conforme descrito na nota nº17, em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2023 decorrente de novas provisões para distratos.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTN-B, dos dois parâmetros o maior.

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,90% (5,89% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

#### VALORES APROPRIADOS E A APROPRIAR DE RECEITA

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$73.725, (R\$195.258 em 31 de dezembro de 2023) que corresponde à receita a apropriar,

líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

|                | Consolidado    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Circulante     | 230.255        | 279.795        |
| Não circulante | 64.455         | 170.745        |
|                | <u>294.710</u> | <u>450.540</u> |

O saldo da carteira de vendas (fluxo financeiro), incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento, e abertura de parcelas vencidas e a vencer:

| Ano de vencimento | Consolidado   |                |
|-------------------|---------------|----------------|
|                   | 31/12/2024    | 31/12/2023     |
| 2025              | -             | 80.833         |
| 2026              | 47.692        | 72.719         |
| 2027              | 8.637         | 9.640          |
| 2028              | 4.912         | 4.688          |
| Após 2028         | 3.214         | 2.865          |
|                   | <u>64.455</u> | <u>170.745</u> |

| Ano de vencimento             | Consolidado   |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
|                               | 31/12/2024    | 31/12/2023    |
|                               | Em carteira   | Em carteira   |
| Vencido acima de 360 dias (i) | 13.071        | 12.723        |
| Vencido de 181 a 360 dias     | 4.064         | 1.048         |
| Vencido de 121 a 180 dias     | 627           | 315           |
| Vencido de 91 a 120 dias      | 1.134         | 197           |
| Vencido de 61 a 90 dias       | 319           | 111           |
| Vencido de 31 a 60 dias       | 338           | 2.719         |
| Vencido até 30 dias           | 4.015         | 19.370        |
|                               | <u>23.568</u> | <u>36.483</u> |

| Ano de vencimento          | Consolidado |            |
|----------------------------|-------------|------------|
|                            | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| A Vencer de 0 a 30 dias    | 67.475      | 21.334     |
| A Vencer de 31 a 60 dias   | 111.129     | 9.614      |
| A Vencer de 61 a 90 dias   | 2.027       | 9.870      |
| A Vencer de 91 a 120 dias  | 10.552      | 14.552     |
| A Vencer de 121 a 180 dias | 7.075       | 71.455     |
| A Vencer de 181 a 360 dias | 16.492      | 120.658    |
| A Vencer acima de 360 dias | 65.832      | 175.083    |

| Ano de vencimento                         | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
|                                           | 280.582        | 422.566        |
|                                           | <u>304.150</u> | <u>459.049</u> |
| Ajuste a valor presente                   | (1.557)        | (3.988)        |
| Provisão para créditos com perda esperada | (3.263)        | (3.266)        |
| Provisão para distratos                   | (4.620)        | (1.255)        |
|                                           | <u>294.710</u> | <u>450.540</u> |

- (i) Saldo a receber substancialmente de unidades com alienação fiduciária que estão em processo de execução de retomada de posse da unidade para realização de leilão.

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias, como demonstrado a seguir:

|                                                           | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                           | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Terrenos (i)                                              | 111.261        | 215.114        |
| Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)      | -              | (44.198)       |
| Imóveis em Construção (iii)                               | 60.136         | 246.677        |
| Imóveis concluídos (iv)                                   | 44.593         | 51.171         |
| Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos | (1.931)        | (1.500)        |
| Adiantamentos a fornecedores                              | 4.917          | 9.562          |
|                                                           | <u>218.976</u> | <u>476.826</u> |
| Circulante                                                | 132.402        | 388.494        |
| Não circulante                                            | 86.574         | 88.332         |

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários ou pela venda de terrenos, revisada periodicamente pela Administração. No exercício findo em 31 de dezembro ocorreram as baixas de 3 terrenos, sendo dois vendidos e um pela finalização do processo de desapropriação pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (ii) A Companhia realiza a avaliação sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar anualmente. A provisão ao valor realizável líquido foi revertida, devido a venda de dois terrenos e pela finalização do processo de desapropriação de um terreno pela Prefeitura Municipal de São Paulo.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, quatro empreendimentos

em construção: Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Astral Saúde e Kalea Jardins.

- (iv) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$6.202 (R\$2.284 em 31 de dezembro de 2023), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2024, houve uma provisão no montante de R\$3.918 (R\$1.620 respectivamente em 2023), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, decorrente da efetivação de distratos (nota nº17).

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$2.786 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$45.691 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$48.477 em 31 de dezembro de 2024, (encargos de SFH de R\$4.601, encargos de outras dívidas de R\$60.989, perfazendo total de R\$65.590 em 31 de dezembro de 2023).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$10.924 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$48.476 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$59.400 em 31 de dezembro de 2024, (encargos de SFH de R\$8.012, encargos de outras dívidas de R\$40.351, perfazendo total de R\$48.363 em 31 de dezembro de 2023), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária, conforme nota nº17.

## 7. PARTES RELACIONADAS

### 7.1. Partes relacionadas com controladas

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia. Adicionalmente a Companhia mantém uma Política interna que segue as regras, procedimentos e diretrizes que asseguram as transações de

partes relacionadas descritas na mesma, em conformidade com o Estatuto Social.

Os créditos com sociedades controladas, coligadas e controladas em conjunto são compostos por:

|                                                | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| <b><u>Ativo não circulante</u></b>             |              |            |             |            |
| Sociedades controladas e sob controle comum:   |              |            |             |            |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.      | 863          | 8          | -           | -          |
| Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.       | 60           | 329        | -           | -          |
| Brest Investimentos Imobiliários Ltda.         | -            | 5          | -           | -          |
| Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.         | 85           | 80         | 85          | 80         |
| Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.      | 42           | 7          | -           | -          |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.       | 399          | 59         | -           | -          |
| Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.      | -            | 36         | -           | -          |
| Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.       | 1.252        | 1.252      | -           | -          |
| Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.      | -            | 1.540      | -           | -          |
| Devon Investimentos Imobiliários Ltda.         | 3.273        | -          | -           | -          |
| Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.      | 130          | 58         | -           | -          |
| Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.   | 1.713        | 1.280      | 1.713       | 1.280      |
| Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.         | -            | 2.627      | -           | -          |
| Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.          | -            | 624        | -           | -          |
| Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.        | 150          | -          | -           | -          |
| Manila Investimentos Imobiliários Ltda.        | -            | 1.580      | -           | -          |
| Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.     | 387          | 393        | -           | -          |
| Nice Investimentos Imobiliários Ltda.          | -            | 244        | -           | -          |
| Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.       | 2.450        | 1.650      | -           | -          |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.        | 77           | 174        | -           | -          |
| Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.       | 275          | 32         | -           | -          |
| Porto Investimentos Imobiliários Ltda.         | 11           | -          | -           | -          |
| Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.         | 1.559        | 987        | 1.559       | 987        |
| Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.       | 664          | 15         | -           | -          |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.            | 10.758       | 6.172      | -           | -          |
| Tecnisa Urbanizadora Ltda.                     | 45           | 45         | -           | -          |
| Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A. | 495          | -          | -           | -          |
| Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.      | 1.116        | -          | -           | -          |
| Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.      | 627          | -          | -           | -          |
| Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.      | 149          | 134        | 149         | 134        |
| Valparaiso Investimentos Imobiliários Ltda.    | 39           | 34         | -           | -          |
| Vigo Construtora Ltda.                         | -            | 51         | -           | -          |

|                                                | Controladora  |               | Consolidado       |                    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|--------------------|
|                                                | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024        | 31/12/2023         |
| <u>Ativo não circulante</u>                    |               |               |                   |                    |
| Sociedades controladas e sob controle comum:   |               |               |                   |                    |
| Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (iii) | -             | 34.537        | -                 | 34.537             |
| Demais SPEs (i)                                | 2.196         | 1.724         | 274               | 368                |
| <b>Total</b>                                   | <b>28.815</b> | <b>55.677</b> | <b>(ii) 3.780</b> | <b>(ii) 37.386</b> |

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.
- (iii) Valor aportado para aquisição de CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção), ato societário de aumento de capital realizado em janeiro de 2024.

|                                              | Controladora |            | Consolidado |            |
|----------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                              | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| <u>Passivo circulante</u>                    |              |            |             |            |
| Sociedades controladas e sob controle comum: |              |            |             |            |
| Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.    | 171          | -          | -           | -          |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.      | 1.182        | 1.353      | -           | -          |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.     | 2.293        | 2.514      | 2.293       | 2.514      |
| Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.   | 60.947       | 13.860     | -           | -          |
| Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.     | 3.426        | 768        | -           | -          |
| Beta Investimentos Imobiliários Ltda.        | 948          | 1.387      | -           | -          |
| Brest Investimentos Imobiliários Ltda.       | 10.866       | -          | -           | -          |
| BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.        | 3.665        | 112        | 3.665       | 112        |
| Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.      | 123          | 112        | -           | -          |
| Capri Investimentos Imobiliários Ltda.       | -            | 7.082      | -           | -          |
| Carora Investimentos Imobiliários Ltda.      | 2.132        | 1.411      | -           | -          |
| CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | 108          | 108        | 108         | 108        |
| Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.   | 1.441        | -          | -           | -          |
| Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.    | 104          | 193        | -           | -          |
| Delta Investimentos Imobiliários Ltda.       | 23.648       | -          | -           | -          |
| Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.     | 13.290       | 1.328      | -           | -          |
| Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.    | 79           | 1.003      | -           | -          |
| Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.      | 3.476        | 2.927      | 3.476       | 2.927      |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.      | 11.022       | 11.040     | 11.022      | 11.040     |
| Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.      | 7.849        | 2.411      | -           | -          |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.    | 616          | 5.737      | -           | -          |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.     | 2.453        | 2.454      | -           | -          |

|                                                | Controladora   |                | Consolidado        |                    |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 31/12/2024     | 31/12/2023     | 31/12/2024         | 31/12/2023         |
| <u>Passivo circulante</u>                      |                |                |                    |                    |
| Sociedades controladas e sob controle comum:   |                |                |                    |                    |
| Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.         | 2.860          | 3.516          | -                  | -                  |
| Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.       | -              | 1.886          | -                  | -                  |
| Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.     | 710            | 2.698          | -                  | -                  |
| Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.       | 5.518          | -              | -                  | -                  |
| Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.      | -              | 276            | -                  | -                  |
| Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.         | 177            | 2.327          | -                  | -                  |
| Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.       | 4.693          | 4.133          | -                  | -                  |
| Stuhlberger Incorporadora Ltda.                | 1.664          | 1.883          | 55                 | 184                |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.          | 5.843          | 665            | -                  | -                  |
| Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda.         | -              | -              | 591                | 592                |
| Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.        | 1.677          | 7.729          | -                  | -                  |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.       | 1.477          | 596            | -                  | -                  |
| Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A. | -              | 1.365          | -                  | -                  |
| Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.      | -              | 14.041         | -                  | -                  |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.     | 14.416         | 14.416         | -                  | -                  |
| Vigo Construtora Ltda.                         | 7.708          | -              | -                  | -                  |
| Demais SPEs (i)                                | 9.361          | 9.015          | 1.289              | 1.259              |
|                                                | <u>205.943</u> | <u>120.346</u> | <u>(ii) 22.499</u> | <u>(ii) 18.736</u> |

(i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.

(ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.

## 7.2. Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2024, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$25.021 (R\$29.697 para o exercício de 2023). Os montantes registrados na rubrica “Honorários da Administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia, que estão demonstrados a seguir:

| 31 de dezembro de 2024           | Diretoria estatutária e administradores | Conselho de Administração | Comitê de Assessoramento | Total  |
|----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------|
| Número de membros                | 5                                       | 5                         | 3 (i)                    | 13     |
| Remuneração fixa:                |                                         |                           |                          |        |
| Pró-labore, remuneração, salário | 4.342                                   | 3.672                     | 165                      | 8.179  |
| Benefícios                       | 992                                     | 126                       | -                        | 1.118  |
| Encargos sobre remuneração:      |                                         |                           |                          |        |
| INSS                             | 869                                     | 734                       | 33                       | 1.636  |
|                                  | 6.202                                   | 4.533                     | 198                      | 10.933 |

(i) sendo 1 membro remunerado.

| 31 de dezembro de 2023           | Diretoria estatutária e administradores | Conselho de Administração | Comitê de Assessoramento | Total  |
|----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------|
| Número de membros                | 6                                       | 7                         | 3 (i)                    | 16     |
| Remuneração fixa:                |                                         |                           |                          |        |
| Pró-labore, remuneração, salário | 5.709                                   | 3.264                     | 120                      | 9.093  |
| Benefícios                       | 1.222                                   | 120                       | -                        | 1.342  |
| Encargos sobre remuneração:      |                                         |                           |                          |        |
| INSS                             | 983                                     | 814                       | 24                       | 1.821  |
|                                  | 7.914                                   | 4.198                     | 144                      | 12.256 |

(i) sendo 1 membro remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo revertido a provisão para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de (R\$760), sendo (R\$753) do exercício corrente e (R\$7) de reversão de provisão a maior realizado em 2024, (Em 31 de dezembro de 2023 provisionado R\$1.092) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou pagamento de Bônus no valor de R\$1.200 (R\$1.000 de bônus e R\$200 de INSS) e referente ao contrato de Bônus retenção foi apropriado o montante de R\$3.904 (sendo R\$1.042 bônus de 2023, R\$253 de INSS e R\$2.174 bônus 2024, R\$435 INSS); (em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamento de Bônus no valor de R\$18.600 provisionado em 2022 e R\$9.360 incorrido em 2023 e apropriou no resultado R\$1.022 referente ao contrato de 28 de abril de 2023), registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2024 no montante de R\$1.053 na rubrica “Honorários da Administração” (Em 31 de dezembro de 2023 não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2023, , e reversão de provisão PLR 2022 de (R\$4), conforme descrito na nota nº22.)

Em 26 de março de 2024 a Companhia alienou 15.124.098 quotas, correspondentes a 5,00% de participação na empresa Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., a transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri ("Joseph"), Renato Meyer Nigri ("Renato") e Zeev Chalom Horovitz ("Zeev"). Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração, conforme descrito na nota nº 9.c ii.

## 8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente até 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

|                                                    | Controladora  |               | Consolidado      |                  |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                                                    | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
| <b>Ativo circulante</b>                            |               |               |                  |                  |
| Parceiros em Negócios                              |               |               |                  |                  |
| Porto Ferraz Construtora Ltda.                     | 2.594         | 2.316         | 2.594            | 2.316            |
|                                                    | <u>2.594</u>  | <u>2.316</u>  | <u>2.594</u>     | <u>2.316</u>     |
|                                                    |               |               |                  |                  |
|                                                    | Controladora  |               | Consolidado      |                  |
|                                                    | 31/12/2024    | 31/12/2023    | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
| <b>Ativo não circulante</b>                        |               |               |                  |                  |
| Parceiros em Negócios                              |               |               |                  |                  |
| Br Corp Empreendimentos Ltda.                      | -             | 1.101         | -                | 3.700            |
| Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.      | -             | -             | 4.546            | 4.546            |
| Integral Engenharia Ltda.                          | -             | -             | -                | 14.970           |
| IPCE Investimentos e Participações Ltda.           | -             | -             | 38               | 39               |
| Porto Ferraz Construtora Ltda.                     | 8.160         | 9.967         | 12.060           | 13.922           |
| Tati Construtora e Incorporadora Ltda.             | -             | -             | 17.018           | 17.699           |
| Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda. | -             | -             | 350              | 350              |
|                                                    | <u>8.160</u>  | <u>11.068</u> | <u>(i)34.012</u> | <u>(i)55.226</u> |
| <b>Total Parceiros em Negócios</b>                 | <u>10.754</u> | <u>13.384</u> | <u>36.606</u>    | <u>57.542</u>    |

(i) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que no processo eliminações do consolidado fica demonstrado o valor aportado.

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$37.073 em 31 de dezembro de 2024, sendo provisionado no exercício 16.584 conforme nota explicativa 21.

| Ativo não circulante                 | Controladora               |                 |                        | Saldo líquido<br>31/12/2024 |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------|
|                                      | Empréstimos<br>e correções | Pagamentos      | Provisão<br>para perda |                             |
| Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A | 1.500                      | -               | (1.500)                | -                           |
| Ferraz Bueno Administração e Part.   | 34.725                     | (23.406)        | (11.319)               | -                           |
| Petram Gestão Imobiliária Ltda.      | 12.022                     | (8.085)         | (3.937)                | -                           |
| Porto Ferraz Construtora Ltda.       | 47.930                     | (32.711)        | (4.465)                | 10.754                      |
|                                      | <u>96.177</u>              | <u>(64.202)</u> | <u>(21.221)</u>        | <u>10.754</u>               |

| Ativo não circulante                 | Consolidado                |                 |                        | Saldo líquido<br>31/12/2024 |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------|
|                                      | Empréstimos<br>e correções | Pagamentos      | Provisão<br>para perda |                             |
| Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A | 1.500                      | -               | (1.500)                | -                           |
| Ferraz Bueno Administração e Part.   | 34.725                     | (23.406)        | (11.319)               | -                           |
| Integral Engenharia Ltda.            | 15.852                     | -               | (15.852)               | -                           |
| Petram Gestão Imobiliária Ltda.      | 12.022                     | (8.085)         | (3.937)                | -                           |
| Porto Ferraz Construtora Ltda.       | 47.930                     | (32.711)        | (4.465)                | 10.754                      |
|                                      | <u>112.029</u>             | <u>(64.201)</u> | <u>(37.073)</u>        | <u>10.754</u>               |

| Passivo circulante                                 | Consolidado     |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                    | 31/12/2024      | 31/12/2023      |
| Parceiros em Negócios:                             |                 |                 |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.     | 1.018           | 1.018           |
| Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda. | 2.563           | 2.516           |
| Ferraz Bueno Administração e Part.                 | 221             | 206             |
|                                                    | <u>(i)3.802</u> | <u>(i)3.740</u> |

- (i) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que no processo eliminações do consolidado fica demonstrado o valor aportado.

## 9. INVESTIMENTOS

### a) Composição dos saldos

|                                       | Controladora     |                  | Consolidado    |                |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                       | 31/12/2024       | 31/12/2023       | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Participações em:                     |                  |                  |                |                |
| Sociedades controladas                | 499.381          | 608.370          | -              | -              |
| Sociedades controladas em conjunto    | 479.638          | 463.847          | 479.638        | 463.847        |
| Investidas indiretas                  | -                | -                | 9.507          | 8.579          |
|                                       | <u>979.019</u>   | <u>1.072.217</u> | <u>489.145</u> | <u>472.426</u> |
| Encargos financeiros controladora (*) | 45.691           | 60.989           | -              | -              |
|                                       | <u>1.024.710</u> | <u>1.133.206</u> | <u>489.145</u> | <u>472.426</u> |
| Provisão para perda em investidas     | <u>(33.036)</u>  | <u>(20.056)</u>  | <u>(3.255)</u> | <u>(2.840)</u> |
| Saldos líquido do investimento        | 991.674          | 1.113.150        | 485.890        | 469.586        |

(\*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

## b) Propriedade para investimento

A Companhia reclassificou em 2024 para propriedade de investimento o total 123 unidades do hotel padrão internacional NH Curitiba The Five, localizado em Curitiba, que estava disponível para venda apresentado na rubrica de estoque de unidade concluídas. Inaugurado em março de 2017, o hotel apresenta 176 quartos e 2 suítes, e é administrado pela BSH International.

|                                                                | Consolidado   |            |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------|
|                                                                | 31/12/2024    | 31/12/2023 |
| Unidades concluídas para investimento                          | 35.190        | -          |
| Avaliação valor justo de unidades concluídas para investimento | 10.154        | -          |
| Encargos financeiros controladora                              | 956           | -          |
|                                                                | <u>46.300</u> | <u>-</u>   |

## (i) Valores reconhecidos no resultado relacionados às propriedades para investimento

|                                       | Consolidado |            |
|---------------------------------------|-------------|------------|
|                                       | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Ganho líquido de ajuste a valor justo | 10.154      | -          |

## (ii) Mensuração de propriedades para investimento ao valor justo

As propriedades para investimento, principalmente edifícios de hotel, são mantidas para rendimentos de longo prazo e não são ocupadas. Elas são reconhecidas pelo valor justo. Mudanças no valor justo são apresentadas na demonstração do resultado como "Outros ganhos (perdas), líquidos" conforme nota 21.

A Companhia contrata avaliadores externos, independentes e qualificados para determinar o valor justo das propriedades para investimento ao final de cada exercício. Em 31 de dezembro de 2024, os valores justos das propriedades para investimento foram determinados pela Colliers Technical Services Ltda.

c) Informações sobre as investidas

|                               | 31/12/2024 |                    |                               |                     |                                |           | 31/12/2023         |                     |                               |                                |  |
|-------------------------------|------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|
|                               | Particip.  | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Investimentos | Saldo Equivalência patrimonial | Particip. | Patrimônio líquido | Saldo Investimentos | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Equivalência patrimonial |  |
| Sociedades controladas:       |            |                    |                               |                     |                                |           |                    |                     |                               |                                |  |
| Baltimore Invest. Imob. Ltda. | 99,99%     | 54.451             | 16.974                        | 54.451              | 16.972                         | 99,99%    | 60.342             | 60.342              | 42.407                        | 42.403                         |  |
| Barinas Invest. Imob. Ltda.   | 99,99%     | 48.929             | 11.730                        | 48.924              | 11.729                         | 99,99%    | 36.035             | 36.031              | 1.669                         | 1.669                          |  |
| Belmont Invest. Imob. Ltda    | 99,99%     | 41.940             | 1.098                         | 41.940              | 1.098                          | 99,99%    | 40.360             | 40.360              | (1.531)                       | (1.531)                        |  |
| Braga Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | (*)                | (46)                          | (*)                 | (46)                           | 99,99%    | 1                  | 1                   | 36                            | 36                             |  |
| Brest Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | 15.650             | (8.454)                       | 15.648              | (8.453)                        | 99,99%    | 24.103             | 24.101              | 9                             | 9                              |  |
| Calabria Invest. Imob. Ltda.  | 99,99%     | (*)                | (6)                           | (1)                 | (66)                           | 99,99%    | 55                 | 55                  | 44                            | 44                             |  |
| Campbell Invest. Imob. Ltda   | -          | -                  | (15)                          | -                   | (15)                           | 99,99%    | 16.288             | 16.286              | (12)                          | (12)                           |  |
| Capri Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | (*)                | (564)                         | (*)                 | (564)                          | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (13.025)                      | (13.024)                       |  |
| Carora Invest. Imob. Ltda.    | 99,99%     | 4.983              | 285                           | 4.983               | 285                            | 99,99%    | 4.698              | 4.698               | 586                           | 586                            |  |
| Charlotte Invest. Imob. Ltda. | 99,99%     | 4.542              | (13.742)                      | 4.541               | (13.741)                       | 99,99%    | 14.634             | 14.633              | (5.383)                       | (5.382)                        |  |
| Coimbra Invest. Imob. Ltda.   | 80,00%     | (*)                | -                             | (*)                 | -                              | 80,00%    | (*)                | (*)                 | -                             | -                              |  |
| Columbus Invest. Imob. Ltda.  | 99,99%     | 18.820             | (8.612)                       | 18.818              | (8.611)                        | 99,99%    | 22.358             | 22.356              | 748                           | 748                            |  |
| Creta Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | 614                | 36                            | 614                 | 36                             | 99,99%    | 578                | 578                 | (19)                          | (19)                           |  |
| Delta Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | 24.450             | (6.343)                       | 24.448              | (6.342)                        | 99,99%    | 30.792             | 30.789              | 1.317                         | 1.317                          |  |
| Devon Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | (*)                | (18.153)                      | (*)                 | (18.151)                       | 99,99%    | 12.647             | 12.646              | (1.360)                       | (1.360)                        |  |
| Essex Invest. Imob. Ltda.     | 99,99%     | (*)                | (57)                          | (*)                 | (57)                           | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (69)                          | (69)                           |  |
| Fremont Invest. Imob. Ltda.   | 99,99%     | 25.414             | (3.644)                       | 25.411              | (3.644)                        | 99,99%    | (*)                | 28.547              | (2.410)                       | (2.410)                        |  |
| Granada Invest. Imob. Ltda.   | 99,99%     | (*)                | (421)                         | (*)                 | (421)                          | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (1.088)                       | (1.088)                        |  |
| Grenoble Invest. Imob. Ltda.  | 99,99%     | (*)                | (316)                         | 98                  | (316)                          | 99,99%    | 149                | 149                 | (178)                         | (178)                          |  |

Av. Nicolas Boer, 399

5º andar - Jardim das Perdizes

01140.060 - São Paulo - SP

Tel.: 55 11 3708-1000

[www.tecnisa.com.br](http://www.tecnisa.com.br)

| 31/12/2024                                 |           |                    |                               |                     | 31/12/2023                     |           |                    |                     |                               |                                |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                            | Particip. | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Investimentos | Saldo Equivalência patrimonial | Particip. | Patrimônio líquido | Saldo Investimentos | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Equivalência patrimonial |
| Guanare Invest. Imob. Ltda.                | 99,99%    | 19.477             | (4.546)                       | 19.475              | (4.546)                        | 99,99%    | 26.024             | 26.021              | 3.764                         | 3.764                          |
| Kansas Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | 6.946              | (2.129)                       | 6.945               | (2.129)                        | 99,99%    | 13.601             | 13.600              | 352                           | 352                            |
| Kirra Invest. Imob. Ltda.                  | 99,99%    | 17.242             | (1.198)                       | 17.240              | (1.198)                        | 99,99%    | 15.453             | 15.451              | (495)                         | (495)                          |
| Labrador Invest. Imob. Ltda.               | 99,99%    | 1                  | (525)                         | 1                   | (525)                          | 99,99%    | 5.413              | 5.412               | 69                            | 69                             |
| Lazio Invest. Imob. Ltda.                  | 99,99%    | 3.349              | (685)                         | 3.349               | (685)                          | 99,99%    | 4.034              | 4.034               | 3.998                         | 3.998                          |
| Lisieux Invest. Imob. Ltda.                | 99,99%    | (*)                | (618)                         | (*)                 | (618)                          | 99,99%    | (*)                | (*)                 | 198                           | 198                            |
| Lyon Invest. Imob. Ltda.                   | 99,99%    | (*)                | (255)                         | 354                 | (255)                          | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (653)                         | (653)                          |
| Madrid Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | 1                  | (1.362)                       | 1                   | (1.362)                        | 99,99%    | 265                | 265                 | (148)                         | (148)                          |
| Manila Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | 34.621             | (13.882)                      | 34.621              | (13.881)                       | 99,99%    | 34.335             | 34.335              | 3.717                         | 3.717                          |
| Melbourne Invest. Imob. Ltda.              | 99,99%    | 624                | 217                           | 624                 | 217                            | 99,99%    | 408                | 408                 | 92                            | 92                             |
| Memphis Invest. Imob. Ltda.                | 99,99%    | 17                 | (134)                         | 17                  | (134)                          | 99,99%    | 2.112              | 2.112               | (147)                         | (147)                          |
| Milão Invest. Imob. Ltda.                  | 99,99%    | 22.839             | (1.469)                       | 22.839              | (1.469)                        | 99,99%    | 23.317             | 23.317              | (863)                         | (863)                          |
| Nice Invest. Imob. Ltda.                   | 99,99%    | (*)                | (244)                         | (*)                 | (244)                          | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (325)                         | (325)                          |
| Norfolk Invest. Imob. Ltda.                | 99,99%    | 2.960              | (1.403)                       | 2.960               | (1.403)                        | 99,99%    | 4.363              | 4.363               | (853)                         | (853)                          |
| Oregon Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | 25.630             | (254)                         | 25.627              | (254)                          | 99,99%    | 25.184             | 25.181              | (175)                         | (175)                          |
| Orlando Invest. Imob. Ltda.                | 99,99%    | 48.054             | 4.905                         | 48.054              | 4.905                          | 99,99%    | 43.149             | 43.149              | 3.471                         | 3.471                          |
| Padova Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | (*)                | (37)                          | (*)                 | (37)                           | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (121)                         | (121)                          |
| Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A. (iii) | 99,99%    | (*)                | (1.065)                       | (*)                 | (1.065)                        | 85,00%    | 2.411              | 2.049               | 485                           | 412                            |
| Pucon Invest. Imob. S.A.                   | 99,99%    | 1                  | (1.417)                       | 1                   | (1.417)                        | 99,99%    | 2.636              | 2.636               | 86                            | 86                             |
| Quebec Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | (*)                | (1)                           | (*)                 | (1)                            | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (6)                           | (6)                            |
| Rosales Invest. Imob. Ltda.                | 99,99%    | 5.080              | (90)                          | 5.079               | (90)                           | 99,99%    | 5.169              | 5.168               | (250)                         | (250)                          |
| Sardenha Invest. Imob. Ltda.               | 99,99%    | (*)                | (279)                         | (*)                 | (279)                          | 99,99%    | 1                  | 1                   | (175)                         | (175)                          |
| Stuhlberger Incorp. Ltda.                  | 99,99%    | 1.573              | 787                           | 1.573               | 787                            | 99,99%    | 785                | 785                 | (207)                         | (207)                          |
| Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.           | 99,99%    | 6.533              | 345                           | 6.532               | 345                            | 99,99%    | 6.188              | 6.187               | (237)                         | (237)                          |
| Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.              | 99,99%    | (*)                | (16.345)                      | (*)                 | (16.343)                       | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (9.568)                       | (9.567)                        |
| Toledo Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | (*)                | (14.986)                      | 5.868               | (14.985)                       | 99,99%    | 29.861             | 29.858              | 497                           | 497                            |
| Vancouver Invest. Imob. Ltda.              | 80,00%    | 18.468             | (190)                         | 14.774              | (152)                          | 80,00%    | 18.658             | 14.926              | (20)                          | (16)                           |
| Vigo Construtora Ltda.                     | 99,99%    | (*)                | (290)                         | (*)                 | (290)                          | 99,99%    | (*)                | (*)                 | (2.411)                       | (2.411)                        |
| Zapala Invest. Imob. Ltda.                 | 99,99%    | 2.766              | (184)                         | 2.766               | (184)                          | 99,99%    | 2.950              | 2.950               | (113)                         | (113)                          |
| Demais SPEs (****) (iii)                   |           | 41.829             | 4.848                         | 40.805              | 5.253                          |           | 57.677             | 54.590              | 8.722                         | 3.094                          |
|                                            |           |                    |                               | 499.381             | (82.346)                       |           |                    | 608.370             |                               | 24.727                         |

|                                                | 31/12/2024 |                    |                               |                     |                                | 31/12/2023 |                    |                     |                               |                                |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                                                | Particip.  | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Investimentos | Saldo Equivalência patrimonial | Particip.  | Patrimônio líquido | Saldo Investimentos | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Equivalência patrimonial |
| Sociedades controladas em conjunto:            |            |                    |                               |                     |                                |            |                    |                     |                               |                                |
| BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (***) (iii)     | 73,30%     | 36.798             | 11.583                        | 28.056              | 8.490                          | 70,00%     | 33.116             | 24.876              | 7.091                         | 4.964                          |
| CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.                  | 25,00%     | 64.440             | 736                           | 16.110              | 184                            | 25,00%     | 69.144             | 17.286              | 4.452                         | 1.113                          |
| JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)                | 57,50%     | 24.693             | (7)                           | 31.318              | (4)                            | 57,50%     | 24.530             | 31.223              | -                             | -                              |
| Windsor Invest. Imob. Ltda. (***) – (i) e (ii) | 52,50%     | 446.652            | 106.240                       | 382.840             | 55.776                         | 57,50%     | 332.868            | 368.826             | 35.410                        | 20.361                         |
| Demais SPEs (****)                             |            | 37.923             | (1.590)                       | 21.314              | (995)                          |            | 38.518             | 21.636              | (3.596)                       | (58)                           |
|                                                |            |                    |                               | (a) 479.638         | 63.451                         |            |                    | (a) 463.847         |                               | 26.380                         |
|                                                |            |                    |                               | 979.019             | (18.895)                       |            |                    | 1.072.217           |                               | 51.107                         |
| Investidas Indiretas:                          |            |                    |                               |                     |                                |            |                    |                     |                               |                                |
| Chillan Invest. Imob. Ltda.                    | 50,00%     | 17.734             | 708                           | 8.867               | 354                            | 50,00%     | 17.015             | 8.508               | 142                           | 112                            |
| Moron Invest. Imob. Ltda.                      | 50,00%     | (*)                | (72)                          | (*)                 | (36)                           | 50,00%     | (*)                | (*)                 | (272)                         | (215)                          |
| Demais SPEs (****)                             |            | 6.090              | 6.358                         | 640                 | 838                            |            | 2.667              | 71                  | (147)                         | (89)                           |
|                                                |            |                    |                               | (b) 9.507           | 1.156                          |            |                    | (b) 8.579           |                               | (192)                          |
|                                                |            |                    |                               | (a)+(b) 489.145     | 64.607                         |            |                    | (a)+(b) 472.426     |                               | 26.188                         |

(\*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2024. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$33.036 (R\$20.056 em 31 de dezembro de 2023) e no consolidado R\$3.255 (R\$2.840 em 31 de dezembro de 2023) na rubrica “provisão para perda em investidas”.

(\*\*) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 R\$150.102 (R\$121.020 em 31 de dezembro de 2023) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(\*\*\*) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$2.270 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, R\$865 no exercício de 2021, e (R\$1.092)

de ajuste de preço em junho de 2023 da BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., sendo amortizado até o exercício findo em 31 dezembro de 2024 R\$1.184 (R\$577 em 31 de dezembro de 2023).

(\*\*\*\*) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

(iii) 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, R\$1.025 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, R\$ 4.172 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e R\$20.366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022; sendo R\$24.718 líquido de AVP conforme nota nº21, gerando uma correção de R\$1.016 em 31 de dezembro de 2024 (R\$860 em 31 de dezembro de 2023).

(iv) A Companhia reconheceu:

Em 26 de março de 2024 a alienação de 15.124.098 quotas, correspondentes a 5,00% de participação na empresa Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., a transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri ("Joseph"), Renato Meyer Nigri ("Renato") e Zeev Chalom Horovitz ("Zeev"). Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração. Por conta disso, 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. Cujo preço de venda foi de R\$50.000, sendo pago à vista em moeda corrente dentro do exercício, gerando um ganho líquido pela venda de participação no valor de R\$15.501 (nota 20) sendo R\$30.729 de investimento e (R\$15.228) referente baixa da remensuração.

Em 18 de dezembro 2024 alienação de 5.649.608 quotas, correspondente a 30% de participação na empresa Campbell Investimentos Imobiliários Ltda, cujo preço de venda foi R\$3.348.

(v) A Companhia reconheceu em 28 de março de 2024 a aquisição sendo 3.500 e 1.857.389 quotas, correspondentes a 35,00% de participação nas empresas Ephigênio Salles Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago à vista em moeda corrente dentro do exercício; e 1.500 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal correspondente a 15,00% de participação na Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE – S.A., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real); e 24,49% de participação na SCP Rosales cujo preço de compra foi de R\$1 (um real); e aquisição de 1.110.437 quotas, correspondente a 3,3% de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1.088 mediante a emissão de nota promissória, gerando um ganho pela aquisição de participação no valor de R\$112 (nota 21).

d) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos de 31 de dezembro de 2024 e de 2023, é como segue:

|                                                                                                                                                   | Controladora   |                  | Consolidado    |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                   | 31/12/2024     | 31/12/2023       | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)                                                                                    | 1.113.150      | 1.230.042        | 469.586        | 502.967        |
| Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa                                                                                        | 27.378         | 4.156            | 137            | 155            |
| Aumento (redução) de capital mediante a utilização de partes relacionadas                                                                         | 10.486         | (74.941)         | 34.499         | (28.425)       |
| Baixa de investimento por venda - nota 9 b (ii)                                                                                                   | (37.148)       | (5.478)          | (19.271)       | (677)          |
| Aumento de investimento por aquisição – nota 9 b (iii)                                                                                            | 1.275          | 494              | 1.093          | 494            |
| Resultado de equivalência patrimonial                                                                                                             | (18.895)       | 51.107           | 59.688         | 23.501         |
| Dividendos recebidos das investidas em caixa                                                                                                      | (56.591)       | (38.112)         | (33.728)       | (15.282)       |
| Dividendos recebidos mediante a utilização de saldos com partes relacionadas                                                                      | (2.993)        | (51.795)         | (1.344)        | (10.744)       |
| Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)                                                                                              | (15.299)       | 2.265            | 4.919          | 2.687          |
| Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas | -              | -                | -              | (988)          |
| Amortização da remensuração - nota 21                                                                                                             | (29.689)       | (4.588)          | (29.689)       | (4.102)        |
| Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)                                                                                      | <u>991.674</u> | <u>1.113.150</u> | <u>485.890</u> | <u>469.586</u> |

(i) Nos dados consolidados, refere-se à eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial acima.

Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

|                                                    | 31/12/2024          |                  |                |                    |                 |                    | 31/12/2023          |                |                |                    |                 |                    |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------|----------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                                                    | Balanco Patrimonial |                  |                | Lucro              |                 |                    | Balanco Patrimonial |                |                | Lucro              |                 |                    |
|                                                    | Particip. (%)       | Ativo            | Passivo        | Patrimônio Líquido | Receita Líquida | (Prejuízo) Líquido | Particip. (%)       | Ativo          | Passivo        | Patrimônio Líquido | Receita Líquida | (Prejuízo) Líquido |
| <b>Sociedades sob controle comum:</b>              |                     |                  |                |                    |                 |                    |                     |                |                |                    |                 |                    |
| Arizona Invest. Imob. Ltda.                        | 50,00%              | 5.050            | 1.387          | 3.663              | -               | (1.045)            | 50,00%              | 5.501          | 793            | 4.708              | -               | (126)              |
| BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.              | 73,30%              | 123.273          | 86.475         | 36.798             | 26.712          | 11.576             | 70,00%              | 79.619         | 46.503         | 33.116             | 41.313          | 7.091              |
| Cadiz Invest. Imob. Ltda.                          | 70,59%              | 78               | 309            | (231)              | -               | (127)              | 70,59%              | 77             | 181            | (104)              | -               | (8)                |
| Carcavels Invest. Imob. Ltda.                      | 5,00%               | 6.576            | 616            | 5.960              | -               | 155                | 5,00%               | 5.952          | 147            | 5.805              | -               | (3.705)            |
| CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.                      | 25,00%              | 98.367           | 33.927         | 64.440             | 49              | 738                | 25,00%              | 72.340         | 3.196          | 69.144             | 1.075           | 4.452              |
| Durham Invest. Imob. Ltda.                         | 70,59%              | 186              | -              | 186                | -               | (1)                | 70,59%              | 187            | -              | 187                | -               | (81)               |
| Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.                 | 40,00%              | 127              | 7              | 120                | -               | -                  | 40,00%              | 127            | 7              | 120                | -               | (1)                |
| Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.                       | 50,00%              | 6.568            | 2.598          | 3.970              | -               | (227)              | 50,00%              | 7.083          | 2.885          | 4.198              | -               | (64)               |
| Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.                  | 65,00%              | 7.498            | 5              | 7.493              | -               | 602                | 65,00%              | 6.899          | 8              | 6.891              | -               | 162                |
| JDP E1 Invest. Imob. Ltda.                         | 57,50%              | 24.693           | -              | 24.693             | -               | (8)                | 57,50%              | 24.536         | 6              | 24.530             | -               | -                  |
| Jasper Invest. Imob. Ltda.                         | 75,00%              | 15.027           | 19             | 15.008             | -               | (117)              | 75,00%              | 15.149         | 24             | 15.125             | 86              | 157                |
| Sampi Invest. Imob. Ltda.                          | 76,48%              | 743              | 2.956          | (2.213)            | -               | (901)              | 76,48%              | 956            | 2.268          | (1.312)            | -               | 128                |
| Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.         | 60,00%              | 1.391            | 441            | 950                | -               | (210)              | 60,00%              | 1.930          | 450            | 1.480              | -               | (58)               |
| Valência Invest. Imob. Ltda.                       | 70,59%              | 625              | 207            | 418                | -               | 605                | 70,59%              | 3              | 190            | (187)              | -               | -                  |
| Windsor Invest. Imob. Ltda.                        | 52,50%              | 752.392          | 305.740        | 446.652            | 152.432         | 105.233            | 57,50%              | 563.743        | 230.875        | 332.868            | 91.050          | 35.410             |
| <b>Investidas Indiretas:</b>                       |                     |                  |                |                    |                 |                    |                     |                |                |                    |                 |                    |
| Chillan Invest. Imob. Ltda.                        | 50,00%              | 18.141           | 408            | 17.733             | 148             | 708                | 50,00%              | 17.242         | 227            | 17.015             | (204)           | 224                |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.     | 37,50%              | 17               | 16             | 1                  | -               | (72)               | 37,50%              | 73             | -              | 73                 | -               | (1)                |
| Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.                 | 49,98%              | 52               | 90             | (38)               | -               | 5                  | 49,98%              | 4              | 39             | (35)               | -               | 15                 |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda. | 20,00%              | 306              | -              | 306                | -               | (54)               | 20,00%              | 358            | 2              | 356                | -               | 27                 |
| Ipanema Invest. Imob. Ltda.                        | 50,00%              | 1.350            | 3.092          | (1.742)            | -               | (75)               | 50,00%              | 1.398          | 3.064          | (1.666)            | -               | (199)              |
| Moron Invest. Imob. Ltda.                          | 50,00%              | 329              | 1.412          | (1.083)            | -               | (72)               | 50,00%              | 146            | 1.102          | (956)              | -               | (430)              |
|                                                    |                     | <b>1.062.789</b> | <b>439.705</b> | <b>623.084</b>     | <b>179.341</b>  | <b>116.713</b>     |                     | <b>803.323</b> | <b>291.967</b> | <b>511.356</b>     | <b>133.320</b>  | <b>42.993</b>      |

## 10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

|                              | Taxa de juros<br>ao ano     | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                              |                             | 31/12/2024     | 31/12/2023     | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Moeda nacional:              |                             |                |                |                |                |
| Financiamento à produção (a) | 4,10% + CDI                 | -              | -              | -              | 27.547         |
| Financiamento à produção (a) | 10,50% a 10,99%<br>+ TR     | -              | -              | 78.640         | 57.282         |
| Financiamento à produção (a) | 3,10% a 4,85% +<br>Poupança | -              | -              | 26.811         | 10.479         |
| Debêntures 7ª Emissão (b)    | 9,50% + IPCA                | 44.171         | 41.928         | 44.171         | 41.928         |
| Debêntures 9ª Emissão (b)    | 3,75% + CDI                 | 53.101         | 76.780         | 53.101         | 76.780         |
| Debêntures 11ª Emissão (b)   | 4,00% + CDI                 | 32.437         | 49.735         | 32.437         | 49.735         |
| Debêntures 12ª Emissão (b)   | 5,94% + IPCA                | 84.183         | 133.517        | 84.183         | 133.517        |
| Debêntures 13ª Emissão (b)   | 7,00% + IPCA                | 97.231         | 97.184         | 97.231         | 97.184         |
| Debêntures 14ª Emissão (b)   | 3,75% + CDI                 | 104.439        | 104.246        | 104.439        | 104.246        |
| Debêntures 15ª Emissão (b)   | 3,75% + CDI                 | 120.696        | 120.567        | 120.696        | 120.567        |
| Debêntures 16ª Emissão (b)   | 9,50% + IPCA                | 16.538         | -              | 16.538         | -              |
| Notas Comerciais (c)         | 6,00% + CDI                 | 20.231         | -              | 20.231         | -              |
| Títulos securitizados        |                             | -              | -              | -              | 172            |
|                              |                             | <u>573.027</u> | <u>623.957</u> | <u>678.478</u> | <u>719.437</u> |
| Circulante:                  |                             |                |                |                |                |
| Empréstimos e financiamentos |                             | 99             | -              | 105.550        | 68.109         |
| Debêntures                   |                             | 116.510        | 158.209        | 116.510        | 158.209        |
|                              |                             | 116.609        | 158.209        | 222.060        | 226.318        |
| Não Circulante:              |                             |                |                |                |                |
| Empréstimos e financiamentos |                             | 20.132         | -              | 20.132-        | 27.371         |
| Debêntures                   |                             | 436.286        | 465.748        | 436.286        | 465.748        |
|                              |                             | 456.418        | 465.748        | 456.418        | 493.119        |

A classificação no passivo não circulante é determinada pelos montantes que se espera pagar, conforme fluxo contratual, com vencimento a partir do 12º mês após a data destas demonstrações financeiras.

(a) Financiamentos à produção - São destinados à construção de unidades imobiliárias.

(b) Debêntures a pagar.

Debêntures - 7ª emissão

A Companhia emitiu a 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, em 26 de maio de 2020, no valor de R\$ 74.000 (setenta e quatro milhões de reais) com vencimento em maio de 2025.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral ("Cash Sweep"), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia. Tais distribuições incluem, mas não se limitam a dividendos e reduções de capital. Adicionalmente, a escritura prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma do valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor somado aos recursos do Fundo de Reserva devem ser de, no mínimo, 135% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

Em fevereiro de 2024 foi realizado um aditivo onde houve alteração do prazo de vencimento para julho de 2027; alteração dos juros remuneratórios para IPCA + 9,50% a.a.; e inclusão do prazo de carência para execução do termo do resgate antecipado obrigatório "Cash Sweep" a partir de 26 de janeiro de 2026.

Debêntures - 9ª emissão

A Companhia emitiu a 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, em 11 de Setembro 2020, no valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais) com vencimento em março de 2026.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral ("Cash Sweep"), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia. Tais distribuições incluem, mas não se limitam a dividendos e reduções de capital. Adicionalmente, a escritura prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) de recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias; e/ou (c) das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor devem ser de, no mínimo, 150% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

#### Debêntures - 11ª emissão

A Companhia emitiu a 11ª (decima primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em 18 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais) com vencimento em dezembro de 2025.

#### Debêntures - 12ª emissão

A Companhia emitiu a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, em 15 de fevereiro de 2021, no valor de R\$ 111.500 (cento e onze milhões e quinhentos mil reais) com vencimento em fevereiro de 2026.

#### Debêntures - 13ª emissão

A Companhia emitiu a 13ª (decima terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em 15 de julho de 2021, no valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais) com vencimento final em 27 de junho de 2028.

#### Debêntures - 14ª emissão

A Companhia emitiu a 14ª (decima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em 14 de abril de 2022, no valor de R\$ 105.000 (cento e cinco milhões de reais) com vencimento final em 26 de abril de 2028.

#### Debêntures - 15ª emissão

A Companhia emitiu a 15ª (decima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em série única, para colocação privada, em 23 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais) com vencimento final em 13 de dezembro de 2028.

A operação prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) de recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias; (c) do valor de Certificados de Potencial Adicional de Construção alienados fiduciariamente; e/ou (c) das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor e SPE JDP E1, devem ser de, no mínimo, 41,46% do saldo devedor das debêntures até dezembro de 2024, e de 100% do saldo devedor das debêntures a partir de então, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.”

### Debêntures - 16ª emissão

Foi aprovada em 06 de fevereiro de 2024, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 16.000 mil debêntures, totalizando R\$16.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, e vencimento final em 26 de julho de 2027.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral ("Cash Sweep"), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia a qual terá início após prazo de carência até 26 de janeiro de 2026.

### (c) Notas Comerciais.

Foi aprovada em 26 de janeiro de 2024, a colocação privada de 40.000 mil notas comerciais, totalizando R\$40.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária a ser convolada em com garantia adicional real (alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de direitos econômicos da Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.), em série única, e vencimento final em 20 de janeiro de 2027.

### Cálculo dos covenant's:

| <i>Debêntures</i> |                                                               | <i>Índices financeiros</i>                                                                                      |             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                   | <u>Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção) &lt; 1,20</u> | <u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>                                           | = ou > 1,50 |
| 7ª Emissão        | Patrimônio Líquido                                            | E Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar |             |
| Resultado         | 1,03                                                          |                                                                                                                 | 1,80        |

| <i>Debêntures</i> | <i>Índices financeiros</i>                                        |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 9ª. Emissão       | <u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas) &lt; 1,12</u> |
| Resultado         | Patrimônio Líquido 1,31                                           |

| <i>Debêntures</i> | <i>Índices financeiros</i>                                           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 11ª. Emissão      | <u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) &lt; 1,20</u> |
| Resultado         | Patrimônio Líquido 1,31                                              |

| Debêntures |                             | Índices financeiros                                     |                                                    |        |
|------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|
|            |                             | <u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a</u> |                                                    |        |
| 12ª        | <u>Dívida Líquida</u> <1,20 |                                                         | <u>comercializar</u>                               | = ou > |
| Emissão    | Patrimônio Líquido          | E                                                       | Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à   | 1,50   |
|            |                             |                                                         | Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a | ou < 0 |
|            |                             |                                                         | Apropriar                                          |        |
| Resultado  | 1,31                        |                                                         | 1,80                                               |        |

| Debêntures   |  | Índices financeiros                                                  |  |
|--------------|--|----------------------------------------------------------------------|--|
| 13ª. Emissão |  | <u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) &lt; 1,20</u> |  |
|              |  | Patrimônio Líquido                                                   |  |
| Resultado    |  | 1,31                                                                 |  |

| Debêntures   |  | Índices financeiros                                                  |  |
|--------------|--|----------------------------------------------------------------------|--|
| 14ª. Emissão |  | <u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) &lt; 1,20</u> |  |
|              |  | Patrimônio Líquido                                                   |  |
| Resultado    |  | 1,31                                                                 |  |

| Debêntures   |  | Índices financeiros                                                  |  |
|--------------|--|----------------------------------------------------------------------|--|
| 15ª. Emissão |  | <u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) &lt; 1,20</u> |  |
|              |  | Patrimônio Líquido                                                   |  |
| Resultado    |  | 1,31                                                                 |  |

| Debêntures  |                       | Índices financeiros                                     |                                                           |        |
|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|
|             | <u>Dívida Líquida</u> | <u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a</u> |                                                           |        |
| 16ª Emissão | <1,20                 |                                                         | <u>comercializar</u>                                      | = ou > |
|             | Patrimônio Líquido    |                                                         | Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção | 1,50   |
|             |                       |                                                         | + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar       |        |
| Resultado   | 1,03                  |                                                         | 1,80                                                      |        |

As debêntures possuem cláusulas restritivas “covenants” financeiros relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia, e não financeiros. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo que não foram cumpridas em 31 de dezembro de 2024.

Em 23 de dezembro de 2024, foi aprovado em assembleia especial com investidores a anuência prévia para eventual não cumprimento do limite dos índices financeiros (covenants) referente ao 4º Trimestre 2024, para a 11ª emissão de debêntures, 12ª emissão de debêntures, 13ª emissão de debêntures, 14ª. emissão de debêntures e 15ª emissão de debêntures.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não atendeu o limite do índice financeiro da 9ª emissão de debêntures de máximo de 1,12, considerando as demonstrações financeiras consolidadas e outros ajustes específicos. 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.

(c) A Administração da Companhia avaliou possíveis efeitos em outras dívidas ("Cross Default") e concluiu que não são afetados, e adicionalmente, não espera que ocorram descumprimentos nos próximos trimestres. Recebíveis securitizados com coobrigação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, é como segue:

|                         | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 31/12/2024     | 31/12/2023     | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| Saldos iniciais         | 623.957        | 606.212        | 719.437        | 648.566        |
| Liberações              | 56.000         | 50.328         | 171.026        | 143.264        |
| Juros incorridos        | 84.908         | 81.900         | 95.361         | 91.248         |
| Pagamentos de principal | (121.617)      | (50.454)       | (227.143)      | (91.014)       |
| Juros pagos             | (70.221)       | (64.029)       | (80.203)       | (72.627)       |
| Saldos finais           | <u>573.027</u> | <u>623.957</u> | <u>678.478</u> | <u>719.437</u> |

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento.

| Ano de vencimento | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 31/12/2024     | 31/12/2023     | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
| 2025              | -              | 94.508         | -              | 117.678        |
| 2026              | 114.117        | 86.132         | 114.117        | 90.333         |
| 2027              | 157.378        | 104.060        | 157.378        | 104.060        |
| Após 2027         | 184.923        | 181.048        | 184.923        | 181.048        |
|                   | <u>456.418</u> | <u>465.748</u> | <u>456.418</u> | <u>493.119</u> |

Foi realizado em 9 de fevereiro de 2024, aditamento à escritura da 7ª emissão de debêntures, alterando (i) a remuneração de IPCA + 7,25% para IPCA + 9,50% a.a. a

partir de 27 de fevereiro de 2024; (ii) o vencimento final de 26 de maio de 2025 para 20 de julho de 2027 e (iii) incluindo prazo de carência para execução do termo do resgate antecipado obrigatório cash sweep a partir de 26 de janeiro de 2026.

Os financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados, ativos das próprias controladas e pelo penhor de recebíveis.

#### 11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

|                    | Consolidado  |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
| Circulante:        |              |              |
| Aquisição normal   | 2.637        | 2.792        |
| Permuta financeira | -            | 117          |
|                    | <u>2.637</u> | <u>2.909</u> |
| Não circulante:    |              |              |
| Aquisição normal   | 552          | 2.844        |
|                    | <u>552</u>   | <u>2.844</u> |

#### 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

|                                                    | Consolidado   |                |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                    | 31/12/2024    | 31/12/2023     |
| Permutas físicas - empreendimentos em andamento    | 12.160        | 19.616         |
| Recebimentos superiores à apuração imobiliária (*) | 86.966        | 80.947         |
|                                                    | <u>99.126</u> | <u>100.563</u> |
| Circulante                                         | 66.386        | 48.275         |
| Não Circulante                                     | 32.740        | 52.288         |

#### 13. PROVISÃO PARA RISCOS

##### a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos

administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para risco para o exercício findo 31 de dezembro de 2024 é como segue:

| Consolidado  |                        |               |                |                |                     |
|--------------|------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------------|
|              | Saldo em<br>31/12/2023 | Provisões     | Reversão       | Pagamentos     | Saldo em 31/12/2024 |
| Cíveis       | 20.950                 | 12.873        | (1.029)        | (7.300)        | 25.494              |
| Tributárias  | 4.589                  | 1.228         | (1.254)        | (1.075)        | 3.488               |
| Trabalhistas | 6.301                  | 3.476         | (598)          | (1.222)        | 7.957               |
|              | <u>31.840</u>          | <u>17.577</u> | <u>(2.881)</u> | <u>(9.597)</u> | <u>36.939</u>       |

| Consolidado  |                        |               |                |                 |                        |
|--------------|------------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------------|
|              | Saldo em<br>31/12/2022 | Provisões     | Reversão       | Pagamentos      | Saldo em<br>31/12/2023 |
| Cíveis       | 24.506                 | 7.501         | (2.210)        | (8.847)         | 20.950                 |
| Tributárias  | 2.448                  | 2.234         | (27)           | (66)            | 4.589                  |
| Trabalhistas | 8.079                  | 5.325         | (2.893)        | (4.210)         | 6.301                  |
|              | <u>35.033</u>          | <u>15.060</u> | <u>(5.130)</u> | <u>(13.123)</u> | <u>31.840</u>          |

#### Cíveis

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 523 ações cíveis em andamento, dessas ações, 147 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 376 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (806 ações em 31 de dezembro de 2023, sendo 148 e 658 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$25.494 (R\$20.950 em 31 de dezembro de 2023) referentes às ações com probabilidade de perda provável que estão provisionadas. Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

Adicionalmente a soma dos valores atribuídos às causas referentes às ações com probabilidade de perda possível é de R\$47.782 (R\$66.030 em 31 de dezembro de 2023). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

A Companhia possui o montante de R\$1.302 de depósitos judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, (R\$1.282 em 31 de dezembro de 2023).

#### Tributárias

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram partes em 289 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 41 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 248 processos a Companhia e suas controladas eram rés. (287, 41 e 246 respectivamente em 31 de dezembro de 2023). A soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$3.488, sendo R\$1.203 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$45.403 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$4.589 e R\$40.998 respectivamente em 31 de dezembro de 2023), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$3.488 (R\$4.589 em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia possui o montante de R\$6.924 de depósitos judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, (R\$7.113 em 31 de dezembro de 2023)

#### Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram rés em 177 (267 em 31 de dezembro de 2023) processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$7.957 (R\$6.301 em 31 de dezembro de 2023) se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável que estão provisionadas. Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza. Adicionalmente a soma dos valores atribuídos às causas referentes às ações com probabilidade de perda possível é de R\$2.118 (R\$6.301 em 31 de dezembro de 2023). Do total de processos trabalhistas, 162 (o que representa 91,53%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (175 o que representa 65,54% em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia possui o montante de R\$4.488 de depósitos judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, (R\$4.672 em 31 de dezembro de 2023)

b) Ativos contingentes

Em 2020, a Companhia ajuizou ação anulatória, cumulada com pedido de repetição de indébito, em face do Município de São Paulo, com a finalidade de afastar a exigência do ISSQN complementar cobrado mediante o emprego de pauta fiscal, referente a 06 empreendimentos imobiliários, com a consequente restituição do valor indevidamente recolhido no PPI no montante de R\$6.701.

c) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$7.779 sendo R\$1.962 no passivo circulante e R\$5.817 no passivo não circulante (R\$12.343, R\$7.769 e R\$4.574 respectivamente em 31 de dezembro de 2023) em conta própria.

d) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$166 (727 em 31 de dezembro de 2023) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante, e R\$14.134 correspondentes a indenização de vícios construtivos e lucros cessantes para o permutante do empreendimento Pistão Sul localizado em Brasília.

#### 14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

|                                                      | Consolidado  |              |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                      | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
| Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS) | 4.018        | 4.302        |
| Imposto de renda e contribuição social               | 3.701        | 3.964        |
|                                                      | <u>7.719</u> | <u>8.266</u> |
| Circulante                                           | 6.977        | 7.129        |
| Não circulante                                       | 742          | 1.137        |

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

|                                                                                                                       | Consolidado |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                                                                       | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa | 468.870     | 438.603    |
| Imposto de renda e contribuição social – diferidos                                                                    | 764         | (1.513)    |

|                                                                      |          |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Imposto de renda e contribuição social – correntes                   | (13.384) | (10.349) |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a) | (12.620) | (11.862) |

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,69% e 2,70%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

|                                                                     | Controladora |            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                                     | 31/12/2024   | 31/12/2023 |
| (Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | (136.948)    | (56.168)   |
| Alíquota - 34%                                                      | 46.562       | 19.097     |
| Efeitos tributários de (exclusões) adições:                         |              |            |
| Sobre despesas não dedutíveis (b)                                   | (29.484)     | (18.213)   |
| Sobre receitas não tributáveis (c)                                  | 14.467       | 14.311     |
| Sobre equivalência patrimonial                                      | 6.424        | (17.376)   |
| Crédito fiscal não contabilizado (a)                                | 37.969       | (2.181)    |

- (a) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades (“holding”), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$2.074.325 bilhão, até de 31 de dezembro de 2024 (sendo R\$1.966.308 bilhão até 31 de dezembro de 2023).
- (b) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (c) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração, estorno de provisões com contingências e estorno de provisão para perda com parceiros de negócios.

## 15. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

- a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos dos imóveis vendidos a apropriar

|                                                      | Consolidado |            |
|------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                      | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)          | 155.775     | 278.746    |
| Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii) | (109.968)   | (196.471)  |

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada.

**b) Outras informações sobre obras em andamento**

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2024, e é assim apresentada:

| Empreendimentos imobiliários em construção: | R\$       |
|---------------------------------------------|-----------|
| Receita contratada de imóveis vendidos (*)  | 655.584   |
| Receita de imóveis vendidos apropriada      | (499.809) |
| Receita de imóveis vendidos a apropriar (*) | 155.775   |

- (\*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2024, estão demonstrados a seguir:

|                                                                                      | R\$     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Custo incorrido das unidades em estoque (i)                                          | 80.772  |
| Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)                                  | 108.853 |
| Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque                    | 189.625 |
| Custo incorrido das unidades vendidas (iii)                                          | 379.373 |
| Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)                                   | 109.968 |
| Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas                                 | 489.341 |
| Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção              | 678.966 |
| (i) Não contempla custo financeiro capitalizado.                                     |         |
| (ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.  |         |
| (iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos. |         |

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e exercício findo de 31 de dezembro 2023.

| Acionista                    | 31/12/2024          |       | 31/12/2023          |       |
|------------------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|                              | Quantidade de ações | %     | Quantidade de ações | %     |
| Meyer Joseph Nigri e família | 28.712.312          | 39,00 | 28.442.112          | 38,63 |
| Outros acionistas            | 44.906.918          | 61,00 | 45.177.118          | 61,37 |
|                              | 73.619.230          | 100   | 73.619.230          | 100   |

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

### b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$39.682, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, R\$1.263 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da terceira subscrição de ações realizada em 2017, e R\$19.025 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da oferta de novas ações realizada em 2019.

### c) A reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital

social.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

## 17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

|                                                                | Consolidado |            |
|----------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| <u>Receita operacional líquida</u>                             |             |            |
| Com venda de imóveis (a)                                       | 446.961     | 422.433    |
| (Provisão) Reversão da provisão para distratos de clientes (b) | (3.716)     | 5.127      |
| Com prestação de serviços                                      | 25.625      | 11.043     |
| Ajuste a valor presente                                        | 1.756       | (1.483)    |
| Impostos sobre as vendas                                       | (15.404)    | (13.706)   |
| Receita operacional líquida                                    | 455.222     | 423.414    |
| <u>Custo das vendas e dos serviços</u>                         |             |            |
| Custo dos imóveis vendidos                                     | (420.524)   | (351.656)  |
| Provisão (Reversão) da provisão para distratos de clientes (b) | 3.918       | (1.620)    |
| Custo dos serviços prestados                                   | (17.504)    | (908)      |
| Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)             | (59.400)    | (48.363)   |
| Custo das vendas e dos serviços                                | (493.510)   | (402.547)  |

- (a) A administração da Companhia identificou eventos ocorridos no exercício findo de 31 de dezembro de 2024 que necessitou a revisão do custo orçado das obras W/L Vila Romana, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti e Astral Saúde gerando impacto de reversão de receita apropriada pelo POC (Percentual de obra concluída), com reflexos na margem bruta reportada.
- (b) Provisão para distratos de clientes registrado em "Receita operacional líquida" com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$(3.716), R\$(3.365) estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), (R\$414) em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$63 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$5.127, R\$3.621, R\$794 e R\$712 respectivamente em 31 de dezembro de 2023). E uma provisão

para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$3.918 sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 6), (sendo (R\$1.620) respectivamente em 31 de dezembro de 2023

#### 18. DESPESAS COMERCIAIS

|                                          | Consolidado     |                 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                          | 31/12/2024      | 31/12/2023      |
| Publicidade e propaganda                 | (15.938)        | (17.291)        |
| Depreciação e baixa de estandes de venda | (2.711)         | (4.881)         |
| Manutenção de estandes de venda          | (1.052)         | (1.749)         |
| Comissões sobre vendas                   | (3.072)         | (3.440)         |
|                                          | <u>(22.773)</u> | <u>(27.361)</u> |

#### 19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

|                                                 | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                 | 31/12/2024      | 31/12/2023      | 31/12/2024      | 31/12/2023      |
| Pessoal                                         | (7.656)         | (6.160)         | (16.612)        | (15.746)        |
| Ocupação                                        | (354)           | (428)           | (1.037)         | (1.007)         |
| Utilidades e serviços                           | (1.962)         | (2.411)         | (4.625)         | (4.904)         |
| Serviços de terceiros                           | (4.555)         | (2.927)         | (7.414)         | (5.582)         |
| Consumo diversos obra                           | -               | -               | (54)            | (97)            |
| Marketing institucional                         | (3)             | (1.314)         | (1.541)         | (1.313)         |
| Depreciação, amortização e baixa do imobilizado | (963)           | (1.326)         | (5.722)         | (5.920)         |
| Outras despesas gerais administração            | (3.260)         | (2.213)         | (1.520)         | (374)           |
|                                                 | <u>(18.753)</u> | <u>(16.779)</u> | <u>(38.525)</u> | <u>(34.943)</u> |

## 20. RESULTADO FINANCEIRO

|                                                 | Controladora     |                 | Consolidado     |                 |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                 | 31/12/2024       | 31/12/2023      | 31/12/2024      | 31/12/2023      |
| Despesas financeiras:                           |                  |                 |                 |                 |
| Atualização monetária e juros sobre empréstimos | (98.298)         | (79.152)        | (46.567)        | (37.201)        |
| Despesas bancárias                              | (1.085)          | (17)            | (1.367)         | (254)           |
| Outras despesas financeiras                     | (1.293)          | (664)           | (9.302)         | (1.717)         |
|                                                 | <u>(100.676)</u> | <u>(79.833)</u> | <u>(57.236)</u> | <u>(39.172)</u> |
| Receitas financeiras:                           |                  |                 |                 |                 |
| Receitas de aplicações financeiras              | 5.798            | 12.759          | 16.659          | 20.451          |
| Variação monetária ativa e juros                | -                | -               | 3.764           | 3.988           |
| Juros e atualização sobre empréstimos           | 365              | 1.478           | 365             | 1.477           |
| Juros sobre atraso de recebimento de clientes   | -                | -               | 1.910           | 1.579           |
| Outras receitas financeiras                     | 908              | 803             | 3.534           | 2.665           |
|                                                 | <u>7.071</u>     | <u>15.040</u>   | <u>26.232</u>   | <u>30.160</u>   |

## 21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

|                                                                          | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                                                          | 31/12/2024   | 31/12/2023 | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.d                | (29.689)     | (3.496)    | (29.689)    | (3.496)    |
| Ganho ou perda com venda de imobilizado                                  | -            | -          | (3)         | -          |
| Despesas com empreendimentos concluídos                                  | -            | -          | (1.046)     | (629)      |
| Baixa com imobilizado                                                    | (388)        | (3)        | (169)       | 54         |
| Ganho na venda de participações societárias – nota nº 9.c (ii)           | 32.757       | -          | 32.852      | -          |
| Ganho com prêmio adicional – nota nº 9.c (i)                             | (1.016)      | 5.032      | (1.016)     | 5.032      |
| Gastos com prospecção de terrenos                                        | (1.828)      | (80)       | (1.854)     | (585)      |
| Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8           | (720)        | (1.703)    | (16.584)    | (1.676)    |
| Provisão para perdas na realização dos estoques                          | -            | -          | (546)       | 1.556      |
| Reversão (provisão) para créditos de liquidação duvidosa                 | -            | -          | 3           | 207        |
| Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas (c) | (217)        | (696)      | (29.812)    | (5.850)    |
| Perda com desapropriação de terreno (b)                                  | -            | -          | (8.975)     | -          |
| Indenizações a clientes                                                  | -            | -          | (3.820)     | (3.409)    |
| Reavaliação de propriedade para investimento(d)                          | -            | -          | 10.154      | -          |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                  | 272          | (1.031)    | (696)       | 16.065     |
|                                                                          | (829)        | (1.977)    | (51.201)    | 7.269      |

- (a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia
- (b) Perda de (R\$8.975) referente a desapropriação pela Prefeitura de São Paulo do terreno situado na rua Guilherme Drumont Vilarés – Morumbi – SP.
- (c) Provisão de (R\$14.134) correspondentes a indenização de vícios construtivos e lucros cessantes para o permutante do empreendimento Pistão Sul localizado em Brasília.
- (d) Em 31 de dezembro de 2024 houve avaliação a valor justo no montante de R\$10.154 referente a 123 unidades do hotel NH Curitiba The Five, conforme nota 9.b.

## 22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de “Obrigações Trabalhistas”, que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, vinculado ao atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher” no montante de R\$7.734, sendo R\$3.998 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$2.683 na rubrica “Custos de Construção” e R\$1.053 na rubrica “Honorários da Administração. (em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”).

## 23. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

Em 05 de maio de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, e alterado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária em 23 de abril de 2021: (i) aprovação do Segundo Plano de Incentivo de Longo Prazo (“2º Plano – ILP”).

O 2º Plano ILP prevê a possibilidade de atribuição de bônus 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. 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.

O Plano tem como objetivos: (i) alinhar os interesses dos beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração dos Beneficiários ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, participando em conjunto com os demais acionistas da valorização das ações bem como dos riscos a que a Companhia está sujeita; (ii) possibilitar à Companhia atrair e reter os beneficiários em seu quadro de administradores estatutários, executivos não estatutários e demais executivos elegíveis; e (iii) estimular o crescimento, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e, conseqüentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

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 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 23 de março de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Sétimo e Oitavo Programa de Incentivo a Longo Prazo (7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 7º e 8º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2024 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 900.309, dividido em 314.750 ações e 585.559 opções.

Em 12 de julho de 2023, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo primeiro e Décimo segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 11º e 12º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2024 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.421.172, dividido em 501.365 ações e 919.807 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP, 11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP) o montante de 2.321.481 ações, que representa 3,15% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R\$1.063 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo revertido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de (R\$1.623), sendo (R\$863) na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e (R\$760) na rubrica “Honorários da Administração”, (em 31 de dezembro de 2023, foi feita uma provisão no montante de R\$2.555, sendo R\$1.463 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$1.092 na rubrica “Honorários da Administração”).

## 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

- a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos
- i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição ao risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com

remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

ii) Risco de liquidez

**A Companhia gerência o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:**

| Em 31 de dezembro 2024                             | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Entre dois e três anos | Acima de três anos | Total   |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------|--------------------|---------|
| Empréstimos, financiamentos e debêntures - Nota 10 | 222.060         | 114.117              | 157.378                | 184.923            | 678.478 |
| Fornecedores                                       | 15.190          | -                    | -                      | -                  | 15.190  |
| Contas a pagar por aquisições de imóveis - Nota 11 | 2.637           | 552                  | -                      | -                  | 3.189   |
| Adiantamento de clientes - Nota 12                 | 66.386          | 32.740               | -                      | -                  | 99.126  |

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4.2).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 10).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (nota

explicativa nº 6).

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

|                                                    | Hierarquia | Controladora   |                | Consolidado    |                | Mensuração |
|----------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
|                                                    |            | Valor Contábil | Valor Justo    | Valor Contábil | Valor Justo    |            |
| Ativo                                              |            |                |                |                |                |            |
| Caixa e equivalentes - Nota 4.1                    | Nível 2    | 65.509         | 65.509         | 130.821        | 130.821        | (**)       |
| Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2           | Nível 2    | 12.146         | 12.146         | 41.025         | 41.025         | (*)        |
| Contas a receber – Nota 5                          | Nível 2    | -              | -              | 220.985        | 220.985        | (**)       |
| Partes Relacionadas – Nota 7.1                     | Nível 2    | 28.815         | 28.815         | 3.780          | 3.780          | (**)       |
| Parceiro em negócio – Nota 8                       | Nível 3    | 10.754         | 10.754         | 36.606         | 36.606         | (**)       |
|                                                    |            | <u>117.224</u> | <u>117.224</u> | <u>433.217</u> | <u>433.217</u> |            |
| Passivo                                            |            |                |                |                |                |            |
| Empréstimos e financiamentos – Nota 10 (a)         | Nível 2    | -              | -              | 105.451        | 105.451        | (**)       |
| Debêntures – Nota 10 (b)                           | Nível 2    | 552.796        | 543.943        | 552.796        | 543.943        | (**)       |
| Notas Comerciais – Nota 10 (c)                     | Nível 2    | 20.231         | 20.231         | 20.231         | 20.231         | (**)       |
| Fornecedores                                       | Nível 2    | 2.010          | 2.010          | 15.190         | 15.190         | (**)       |
| Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11 | Nível 2    | -              | -              | 3.189          | 3.189          | (**)       |
| Partes Relacionadas – Nota 7.1                     | Nível 2    | 205.943        | 205.943        | 22.499         | 22.499         | (**)       |
| Parceiro em negócio – Nota 8                       | Nível 2    | -              | -              | 3.802          | 3.802          | (**)       |
| Plano de incentivo a longo prazo – Nota 23         | Nível 2    | 1.063          | 1.063          | 1.063          | 1.063          | (**)       |
|                                                    |            | <u>782.043</u> | <u>773.190</u> | <u>724.221</u> | <u>715.368</u> |            |

(\*) Valor justo por meio do resultado.

(\*\*) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2024.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2024 e como segue:

| Taxa contratada (a.a.)     | Taxa atual no mercado (a.a) | Data de vencimento finais |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Nota Comercial CDI + 6,00% | CDI + 6,00%                 | janeiro/2027              |
| Debêntures                 |                             |                           |
| CDI + 3,75% a 4,00% a.a    | CDI + 4,00% a.a.            | dezembro/2025             |
|                            |                             | dezembro/2028             |
| IPCA + 5,94% a 9,50% a.a   | IPCA + 9,50%                | maio/2025                 |
|                            |                             | junho/2028                |

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo custo amortizado, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de dezembro de 2024.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujos ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de “swap”, “hedge” ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados

pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.

- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado apresenta variações para o valor justo conforme nota explicativa nº 24 b.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2024 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial – TR, CDI, SELIC e POUPANÇA para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

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.

| Operação                                             | Consolidado |                  |           |           |
|------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|-----------|
|                                                      | 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 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.

| Operação                                | Consolidado |                  |           |           |
|-----------------------------------------|-------------|------------------|-----------|-----------|
|                                         | 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     |
| 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

#### d) Gestão de Capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura da capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital acionistas ou, ainda, comprar ou emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e financiamentos, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraindo do montante de caixa e equivalente de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

|                                                   | <u>Consolidado</u> |                  |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                   | <u>2024</u>        | <u>2023</u>      |
| Total de empréstimo e financiamentos (Nota nº 10) | (678.478)          | (719.437)        |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota nº 4.1)        | 130.821            | 83.865           |
| Títulos e valores mobiliários (Nota nº 4.2)       | <u>41.025</u>      | <u>21.847</u>    |
| Dívida Líquida                                    | <u>(506.632)</u>   | <u>(613.725)</u> |
| Total do Patrimônio Líquido                       | <u>385.798</u>     | <u>535.514</u>   |
| Índice de alavancagem financeira                  | <u>131,32%</u>     | <u>114,60%</u>   |

## 25. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2024, são como segue:

|                                                    | <u>Vencimento até</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Seguro de obra cível                               | 29/03/2026            | -                   | 660.765            |
| Seguro do escritório/cobertura contra incêndio     | 23/06/2025            | 5.097               | 5.097              |
| Seguro de responsabilidade civil – administradores | 18/02/2025            | 120.000             | 120.000            |
| Seguro de vida – colaboradores                     | 31/10/2025            | 2.926               | 2.926              |

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Companhia.

## 26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia não possuíam, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 operações de securitização em aberto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o saldo totalizava R\$172, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 9):

| Ano       | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------|------------|------------|
| 2024      | -          | 78         |
| 2025      | -          | 66         |
| 2026      | -          | 27         |
| Após 2026 | -          | 1          |
|           | -          | 172        |

## 27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico NBC TG 22 (IFRS 8). Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

## 28. RESULTADO POR AÇÃO

Básico e diluído: o cálculo básico e diluído do resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

|                                                              | Controladora |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|
|                                                              | 31/12/2024   | 31/12/2023 |
| Prejuízo do exercício                                        | (148.412)    | (56.168)   |
| Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) | 73.619       | 73.619     |
| Resultado básico e diluído por ação (em reais)               | (2,01595)    | (0,76296)  |

|                                                                         | Consolidado |            |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
|                                                                         | 31/12/2024  | 31/12/2023 |
| Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas                         | (148.412)   | (56.168)   |
| Prejuízo (Lucro) do exercício atribuível participação não controladores | (2.641)     | 901        |
|                                                                         | (151.053)   | (55.267)   |
| Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)            | 73.619      | 73.619     |
| Resultado básico e diluído por ação (em reais)                          | (2,05182)   | (0,75072)  |

## 29. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM OS FLUXOS DE CAIXA

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 as seguintes transações não envolveram movimentação dos fluxos de caixa:

|                                 | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
| Juros capitalizados:            |                   |                   |                   |                   |
| Em investimentos                | (15.299)          | 2.265             | -                 | -                 |
| Em imóveis a comercializar      | -                 | -                 | (15.299)          | 2.265             |
| Provisão para distratos:        |                   |                   |                   |                   |
| Em contas a receber de clientes | -                 | -                 | (3.366)           | 3.621             |
| Em imóveis a comercializar      | -                 | -                 | 3.918             | (1.620)           |
| Em outras contas a pagar        | -                 | -                 | (350)             | 1.506             |

**DECLARAÇÃO**  
**PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, V, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 80/22**

Declaramos, na qualidade de diretores da **TECNISA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, Jardim das Perdizes, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referentes às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo, 26 de março de 2025.

---

**FERNANDO TADEU PEREZ**

Cargo: Diretor Presidente

---

**ANDERSON LUIS HIRAOKA**

Cargo: Diretor Financeiro e  
Diretor de Relações com Investidores

---

**CRISTIANE SAMPAIO E SAMPAIO**

Cargo: Diretora Jurídica e de Compliance

---

**RENATO MEYER NIGRI**

Cargo: Diretor de Novos Negócios

**DECLARAÇÃO**  
**PARA FINS DO ARTIGO 27, §1º, VI, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 80/22**

Declaramos, na qualidade de diretores da **TECNISA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, Jardim das Perdizes, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo, 26 de março de 2025.

---

**FERNANDO TADEU PEREZ**

Cargo: Diretor Presidente

---

**ANDERSON LUIS HIRAOKA**

Cargo: Diretor Financeiro e  
Diretor de Relações com Investidores

---

**CRISTIANE SAMPAIO E SAMPAIO**

Cargo: Diretora Jurídica e de Compliance

---

**RENATO MEYER NIGRI**

Cargo: Diretor de Novos Negócios

**TECNISA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ nº 08.065.557/0001-12  
NIRE 35.300.331.613

**RELATÓRIO RESUMIDO DAS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA PARA O EXERCÍCIO**  
**ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024**

Conforme Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Tecnisa S.A. (“Companhia”) (“Comitê”), e em observância à Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Comitê vem apresentar seu Relatório Anual Resumido referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

**1. HISTÓRICO E COMPOSIÇÃO:**

O Comitê teve sua constituição aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de setembro de 2019, com o início das atividades em 1º de outubro de 2019, consolidando sua atuação no ano de 2020.

O Comitê é órgão colegiado, de funcionamento permanente, vinculado diretamente ao Conselho de Administração, assessorando-o no monitoramento e controle de qualidade e integridade das demonstrações e informações financeiras; no gerenciamento de riscos e no aperfeiçoamento contínuo dos controles internos, assegurando a confiabilidade das informações financeiras; supervisionando a atuação, independência e qualidade da auditoria externa e interna; e contribuindo com a eficiência e qualidade das decisões do Conselho de Administração em assuntos relacionados à sua área de atuação.

É composto por 3 (três) membros, sendo: (i) ao menos 1 (um) membro independente do Conselho da Companhia; (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. As características poderão ser acumuladas por um mesmo membro.

As reuniões do Comitê são organizadas de acordo com a agenda temática rotativa e contam com a participação do Presidente da Companhia e de membros convidados da Administração e Diretoria para discussão e interação com as áreas sobre assuntos pertinentes ao escopo de atuação do Comitê.

## **2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO EXERCÍCIO SOCIAL:**

O Comitê realizou 17 (dezesete) reuniões no exercício de 2024, 4 (quatro) delas com a participação da Auditoria Independente e, 3 (três), com a participação da empresa contratada para realizar a Auditoria Interna. O Coordenador do Comitê de Auditoria efetuou sumário executivo das reuniões do Comitê ao Conselho de Administração da Companhia.

## **3. TEMAS DISCUTIDOS**

### **Auditoria independente:**

- (i) Substituição da empresa de Auditoria Independente;
- (ii) Acompanhamento e supervisão do plano anual de trabalho, estratégia de auditoria, resultados dos trabalhos e assuntos relevantes;
- (iii) Acompanhamento dos resultados das revisões das demonstrações financeiras trimestrais;
- (iv) Avaliação da Auditoria Independente;
- (v) Discussão dos resultados da auditoria anual das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

### **Auditoria interna:**

- (i) Definição e acompanhamento do plano anual de auditoria interna desenvolvido pela Administração da Companhia em conjunto com a empresa contratada para realização dos trabalhos;
- (ii) Análise da matriz de riscos;
- (iii) Monitoramento da aplicação dos controles internos pela Companhia;
- (iv) Revisão dos resultados dos testes dos controles *Entity Level* e oportunidades de melhorias identificadas; e
- (v) Discussão das recomendações para aprimoramento dos controles *Entity Level*.

### **Controles internos e gestão de riscos corporativos:**

O Comitê de Auditoria realiza, periodicamente, interações com os Diretores da Companhia, com o objetivo de supervisionar as atividades de controles internos e os riscos corporativos inerentes a cada área, bem como as ações em andamento para mitigação dos riscos existentes. Desta forma, durante o ano, os membros do Comitê se reuniram com a empresa que realiza os trabalhos de auditoria interna, bem como o Diretor Presidente e outros Diretores da Companhia.

Abaixo, estão relacionados os principais assuntos tratados por cada Diretoria:

(i) Interações com o Diretor Presidente:

As reuniões realizadas durante o ano de 2024 foram iniciadas com o *report* do Diretor Presidente acerca de assuntos relevantes envolvendo a Companhia e seus negócios, tais como: (a) operações financeiras; (b) marketing; (c) lançamentos de empreendimentos; (d) impactos da reforma tributária; (e) planejamento estratégico; (f) volume de vendas; (g) *covenants*; (h) orçamento da Companhia para 2024; e (i) matriz de risco do Diretor Presidente.

(ii) Interação com o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores:

O Diretor Financeiro e de Relação com Investidores participa de todas as reuniões do Comitê, sendo que em 4 (quatro) destas reuniões realizou o *report* de assuntos financeiros sob sua responsabilidade. Adicionalmente, durante o ano de 2024, foi realizada 1 (uma) interação específica com o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, para tratar sobre: (a) procedimentos para fechamento das demonstrações financeiras; e (b) matriz de risco da sua área.

(iii) Interação com a Diretoria Jurídica e de Compliance:

Durante o ano de 2024, foi realizada 1 (uma) interação com a Diretoria Jurídica e de Compliance, com intuito de tratar sobre a matriz de risco de sua área, especialmente sobre as provisões das ações da Companhia.

(iv) Interação com o Diretor de Engenharia:

Durante o ano de 2024, foi realizada 1 (uma) interação com o Diretor de Engenharia, com intuito de tratar sobre a matriz de risco da área de Engenharia.

(v) Interação com o Diretor de Serviços Compartilhados:

Durante o ano de 2024, foram realizadas 2 (duas) interações com o Diretor de Serviços Compartilhados, para tratar sobre: (a) Matriz de risco da área de T.I., com foco em riscos cibernéticos; (b) Plano de Continuidade do Negócio; (c) Trabalhos realizado pela Auditoria Independente na área de serviços compartilhados; e (d) Controle de acessos.

Além das interações com os Diretores, o Comitê também interagiu com o Coordenador do Comitê ESG da Companhia, em conjunto com o Gerente Executivo de Controladoria, com intuito de acompanhar os trabalhos que vêm sendo desenvolvidos, bem como recomendar melhorias pontuais, especialmente para antecipação de medidas para atendimento das normas IFRS S1 e S2, como, por exemplo, a inclusão de risco ligado a ESG na matriz de riscos corporativos, para monitoramento.

#### **Demonstrações Financeiras e Práticas Contábeis:**

Foram discutidos os principais assuntos que afetam as demonstrações financeiras, assim como as principais práticas contábeis adotadas pela Companhia, com destaque para fluxo de caixa projetado a longo prazo e projeção de lançamentos, comunicações contábeis de transações com partes relacionadas, financiamentos das obras, provisionamento de contingências, monitoramento contínuo dos *convenants* e *impairment* de ativos. Além disso, foram analisados os impactos da reforma tributária, bem como impactos contábeis de decisões estratégicas referentes aos negócios da Companhia

#### **Transações com Partes Relacionadas:**

Os membros tomaram ciência, discutiram e realizaram questionamentos sobre as transações com partes relacionadas da Companhia. Após deliberações, os membros entenderam que os negócios estavam em conformidade com o praticado no mercado, com a política da Companhia e com as melhores práticas de boa-conduta.

#### **Outros temas:**

Neste período foram analisados: (a) Formulário de Referência elaborado pela Companhia; (b) Formulário do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) elaborado pela Companhia; (c) Revisão do calendário e agenda temática do Comitê para 2025; (d) Denúncias recebidas via Contato Seguro e o ambiente de compliance; (e) Políticas da Companhia; (f) Análise das despesas dos executivos; e (g) divulgação para os colaboradores sobre os riscos da Companhia.

#### **4. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA**

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, supervisionou a elaboração e a auditoria das Demonstrações Financeiras, do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório Anual da Administração, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das

reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto ao fechamento das demonstrações financeiras, incluindo-se as informações prestadas pela gestão da Companhia e seus Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria julga que todos os fatos relevantes estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras auditadas relativas a 31/12/2024, razão pela qual recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

Membros:

**Andriei José Beber**

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

**Ronaldo Caselli**

Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

**Maria Helena Pettersson**

Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

## **PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA**

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 19:30 horas em 26 de março de 2025, na sede social da Companhia, procedeu ao exame e análise das demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas das respectivas notas explicativas e do relatório dos auditores independentes. Considerando as informações prestadas pela administração e pelos auditores independentes da Companhia, bem como a proposta de destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, opinam, por unanimidade, que as demonstrações financeiras estão adequadamente apresentadas e recomendam o seu encaminhamento para deliberação do Conselho de Administração, com posterior recomendação de aprovação pelos acionistas em assembleia geral.

Membros:

**Andriei José Beber**

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

**Ronaldo Caselli**

Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

**Maria Helena Pettersson**

Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

## ***Tecnisa S.A.***

***Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2024  
e relatório do auditor independente***





## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

Aos Administradores e Acionistas  
Tecnisa S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Tecnisa S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

---

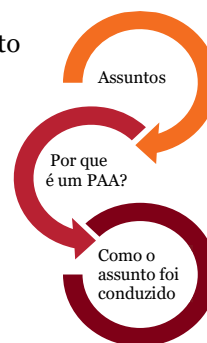
Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Tecnisa S.A.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### Porque é um PAA

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

#### Reconhecimento de receitas (Notas explicativas 3.11 e 17)

A Companhia e suas controladas reconhecem as receitas de seus contratos de vendas de unidades não concluídas nos empreendimentos de incorporação imobiliária através do método de Porcentagem de Conclusão ("POC").

O método POC requer que a administração estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, de modo a estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita de venda a ser reconhecida em cada período.

Trata-se de área significativa para a nossa auditoria em vista da complexidade do processo de reconhecimento da receita, que envolve julgamento da administração na determinação dos orçamentos de custos e na sua revisão periódica.

Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante o resultado do exercício.

Nossa abordagem de auditoria considerou, entre outros, os seguintes procedimentos:

A obtenção do entendimento dos processos e dos principais controles internos estabelecidos para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, por meio da inspeção de contratos, documentos fiscais e comprovantes de pagamentos efetuados com os correspondentes registros contábeis e controles auxiliares, assim como efetuamos visitas de inspeções *in loco* em selecionadas obras.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de custos de obras e suas respectivas aprovações por área responsável interna e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros e / ou documentos recentes.

Confrontamos os índices utilizados no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer com os respectivos índices de mercado e projetamos, de forma independente, com base em



Tecnisa S.A.

| Porque é um PAA | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <p>informações históricas, o custo orçado a incorrer de algumas obras para avaliar a razoabilidade dos orçamentos.</p> <p>Para selecionados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados e investigamos eventuais diferenças relevantes, quando aplicável.</p> <p>Efetuamos a inspeção dos contratos de venda e de comprovantes de liquidação financeira para uma amostra de vendas de unidades imobiliárias em construção, bem como recalculamos de forma independente a receita de venda e o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente, além de confirmar que as cláusulas suspensivas foram superadas.</p> <p>Consideramos que os julgamentos adotados pela administração no reconhecimento da receita de vendas das unidades imobiliárias em construção, bem como as correspondentes divulgações efetuadas, são consistentes com as informações obtidas em nossos trabalhos.</p> |

**Outros assuntos**

**Demonstrações do Valor Adicionado**

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Tecnisa S.A.

### **Valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 27 de março de 2024, sem ressalvas.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

---

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas



Tecnisa S.A.

brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.



Tecnisa S.A.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2025

A handwritten signature in grey ink, appearing to read "Mairkon Strangueti Nogueira", written over a faint, larger signature.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
Mairkon Strangueti Nogueira  
Signed By: MAIRKON STRANGUETI NOGUEIRA/314005988  
CPF: 314005988  
Signing Time: 26 March 2025 | 21:19 BRT  
© ICP-Brasil. OUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Issued: AC DERASA RFB v3

Mairkon Strangueti Nogueira  
Contador CRC 1SP255830/O-3