# Índice


## Dados da Empresa

Composição do Capital 1

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 6

Demonstração do Resultado Abrangente 7

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 8

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025 10

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 11

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 12

Demonstração de Valor Adicionado 13

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 14

Balanço Patrimonial Passivo 16

Demonstração do Resultado 18

Demonstração do Resultado Abrangente 20

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 21

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025 24

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 25

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 26

Demonstração de Valor Adicionado 27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 29

Notas Explicativas 59

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 122

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 124

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 125

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) 129

# Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 130

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 131

# Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Mil) | Último Exercício Social 31/12/2025 |
|---|---|
| **Do Capital Integralizado** | |
| **Ordinárias** | 73.619 |
| **Preferenciais** | 0 |
| **Total** | 73.619 |
| **Em Tesouraria** | |
| **Ordinárias** | 0 |
| **Preferenciais** | 0 |
| **Total** | 0 |

# DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ativo Total | 1.186.538 | 1.224.772 | 1.334.858 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 312.209 | 109.896 | 69.575 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 175.979 | 65.509 | 32.018 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 14.095 | 2.568 | 2.925 |
| 1.01.02.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 14.095 | 2.568 | 2.925 |
| 1.01.02.03.01 | Títulos Mantidos até o Vencimento | 14.095 | 2.568 | 2.925 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 98.406 | 0 | 0 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 98.406 | 0 | 0 |
| 1.01.03.02.01 | Dividendos a receber | 98.406 | 0 | 0 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 296 | 1.643 | 1.683 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 296 | 1.643 | 1.683 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 91 | 147 | 47 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 23.342 | 40.029 | 32.902 |
| 1.01.08.03 | Outros | 23.342 | 40.029 | 32.902 |
| 1.01.08.03.01 | Créditos diversos | 19.241 | 37.435 | 30.586 |
| 1.01.08.03.02 | Parceiros em negócios | 4.101 | 2.594 | 2.316 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 874.329 | 1.114.876 | 1.265.283 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 100.347 | 75.172 | 114.104 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 0 | 9.578 | 4.976 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 14.870 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04.02 | Dividendos a receber | 14.870 | 0 | 0 |
| 1.02.01.07 | Tributos Diferidos | 672 | 1.003 | 2.313 |
| 1.02.01.07.02 | Tributos Correntes a Recuperar | 672 | 1.003 | 2.313 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 46.291 | 36.975 | 66.745 |
| 1.02.01.09.02 | Créditos com Controladas | 39.799 | 28.815 | 55.677 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 6.492 | 8.160 | 11.068 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 38.514 | 27.616 | 40.070 |
| 1.02.01.10.04 | Outras contas a receber | 38.514 | 27.616 | 40.070 |

# DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 1.02.02 | Investimentos | 764.122 | 1.024.710 | 1.133.206 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 764.122 | 1.024.710 | 1.133.206 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 764.122 | 1.024.710 | 1.133.206 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 2.251 | 4.610 | 6.212 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 2.251 | 4.610 | 6.212 |
| 1.02.04 | Intangível | 7.609 | 10.384 | 11.761 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 7.609 | 10.384 | 11.761 |
| 1.02.04.01.02 | Intangíveis | 7.609 | 10.384 | 11.761 |

# DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Passivo Total | 1.186.538 | 1.224.772 | 1.334.858 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 347.199 | 347.565 | 305.066 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 8.167 | 9.707 | 8.524 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 8.167 | 9.707 | 8.524 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 2.146 | 2.010 | 1.274 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 2.146 | 2.010 | 1.274 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 1.305 | 1.054 | 4.584 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 1.305 | 1.054 | 4.584 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos e contribuições a recolher | 1.305 | 1.054 | 4.584 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 206.148 | 116.609 | 158.209 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 41.152 | 99 | 0 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 41.152 | 99 | 0 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 164.996 | 116.510 | 158.209 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 129.433 | 218.185 | 132.475 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 128.003 | 205.943 | 120.346 |
| 2.01.05.01.02 | Débitos com Controladas | 128.003 | 205.943 | 120.346 |
| 2.01.05.02 | Outros | 1.430 | 12.242 | 12.129 |
| 2.01.05.02.04 | Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 1.430 | 1.612 | 1.499 |
| 2.01.05.02.05 | Aquisição de participação societária a pagar | 0 | 10.630 | 10.630 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 553.576 | 494.892 | 495.267 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 504.914 | 456.418 | 465.748 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 20.519 | 20.132 | 0 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 484.395 | 436.286 | 465.748 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 48.662 | 38.474 | 29.519 |
| 2.02.02.02 | Outros | 48.662 | 38.474 | 29.519 |
| 2.02.02.02.03 | Passivo a descoberto das investidas | 39.767 | 33.036 | 20.056 |
| 2.02.02.02.05 | Outras contas a pagar | 8.436 | 4.940 | 6.935 |
| 2.02.02.02.06 | Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 459 | 498 | 2.528 |

# DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 285.763 | 382.315 | 534.525 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.868.316 | 1.868.316 | 1.868.316 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -39.682 | -39.682 | -40.283 |
| 2.03.02.07 | Reserva de Capital | 0 | 0 | -601 |
| 2.03.02.08 | Gastos com emissão de ações | -39.682 | -39.682 | -39.682 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 4.109 | 0 | 0 |
| 2.03.04.12 | Transações entre acionistas | 4.109 | 0 | 0 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -1.546.980 | -1.446.319 | -1.293.508 |

# DFs Individuais / Demonstração do Resultado

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -10.035 | -54.807 | 8.625 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -35.061 | -35.083 | -40.505 |
| 3.04.02.01 | Gerais e Administrativas | -17.471 | -18.753 | -16.779 |
| 3.04.02.02 | Honorários da administração | -17.590 | -16.330 | -23.726 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -14.393 | -829 | -1.977 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 39.419 | -18.895 | 51.107 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -10.035 | -54.807 | 8.625 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -90.626 | -93.605 | -64.793 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 3.055 | 7.071 | 15.040 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -93.681 | -100.676 | -79.833 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | -1,36732 | -2,01595 | -0,76296 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | -1,36732 | -2,01595 | -0,76296 |

## DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | -100.661 | -148.412 | -56.168 |

# DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -43.621 | 86.755 | -118.009 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -19.870 | -21.538 | -2.784 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 6.01.01.02 | Depreciações | 2.359 | 1.878 | 1.695 |
| 6.01.01.03 | Amortização de software | 4.178 | 3.996 | 3.749 |
| 6.01.01.04 | Baixa de itens do imobilizado e do intangível | 11 | 398 | 24 |
| 6.01.01.05 | Equivalência patrimonial | -39.419 | 18.895 | -51.107 |
| 6.01.01.06 | Ganho acordos judiciais | 0 | 0 | 12.743 |
| 6.01.01.07 | Juros e encargos financeiros líquidos | 89.975 | 100.207 | 79.635 |
| 6.01.01.08 | Rendimento de títulos e valores mobiliários | -544 | -937 | -1.525 |
| 6.01.01.10 | Provisão para perdas parceiros de construção | 115 | 720 | 1.703 |
| 6.01.01.12 | Amortização de remensuração de investimento | 17.063 | 29.689 | 4.588 |
| 6.01.01.13 | Provisão para riscos | 4.780 | -563 | 416 |
| 6.01.01.16 | Ganho/perda na venda/aquisição de participação societária | 0 | -30.746 | 0 |
| 6.01.01.17 | Provisão para participação no lucros | 1.767 | 4.960 | 0 |
| 6.01.01.19 | Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 506 | -1.623 | 1.463 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -1.697 | 121.923 | -89.308 |
| 6.01.02.01 | Créditos diversos | 18.194 | -6.849 | -1.105 |
| 6.01.02.02 | Despesas antecipadas | 56 | -100 | 60 |
| 6.01.02.03 | Impostos a recuperar | 1.678 | 1.350 | 184 |
| 6.01.02.04 | Outras contas a receber | -10.898 | 12.454 | -39.122 |
| 6.01.02.06 | Fornecedores | 136 | 736 | -12 |
| 6.01.02.07 | Impostos, contribuições e salários | -3.621 | -7.788 | -6.788 |
| 6.01.02.08 | Partes relacionadas | 4.834 | 123.495 | -38.776 |
| 6.01.02.09 | Outras contas a pagar | -1.446 | -1.375 | -749 |
| 6.01.02.10 | Aquisição de participação societária a pagar | -10.630 | 0 | -3.000 |
| 6.01.03 | Outros | -22.054 | -13.630 | -25.917 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -72.771 | -70.221 | -64.029 |

# DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 6.01.03.02 | Dividendos recebidos | 50.717 | 56.591 | 38.112 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 25.916 | 12.353 | 61.743 |
| 6.02.01 | Intangível | -1.403 | -2.619 | -5.054 |
| 6.02.02 | Títulos mantidos até o vencimento | -1.405 | -3.308 | 66.098 |
| 6.02.03 | Compras de imobilizado | -11 | -544 | -884 |
| 6.02.04 | Aumento/redução dos investimentos | 24.626 | -27.378 | 828 |
| 6.02.05 | Caixa líquido gerado na venda de participação societária | 0 | 50.000 | 0 |
| 6.02.07 | Reorganização societária | 4.109 | -3.798 | 755 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 128.175 | -65.617 | -126 |
| 6.03.05 | Captações de empréstimos | 218.934 | 56.000 | 50.328 |
| 6.03.06 | Amortizações de empréstimos | -90.759 | -121.617 | -50.454 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 110.470 | 33.491 | -56.392 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 65.509 | 32.018 | 88.410 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 175.979 | 65.509 | 32.018 |

# DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.446.319 | 0 | 382.315 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.446.319 | 0 | 382.315 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -100.661 | 0 | -100.661 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -100.661 | 0 | -100.661 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 4.109 | 0 | 0 | 4.109 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.868.316 | -39.682 | 4.109 | -1.546.980 | 0 | 285.763 |

# DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.868.316 | -39.682 | -601 | -1.293.508 | 0 | 534.525 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.868.316 | -39.682 | -601 | -1.293.508 | 0 | 534.525 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -148.412 | 0 | -148.412 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -148.412 | 0 | -148.412 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 601 | -4.399 | 0 | -3.798 |
| 5.06.04 | Outras movimentações com reorganização societária | 0 | 0 | 601 | -4.399 | 0 | -3.798 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.446.319 | 0 | 382.315 |

# DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.237.340 | -1.356 | 589.938 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.237.340 | -1.356 | 589.938 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -56.168 | 755 | -55.413 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -56.168 | 0 | -56.168 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 755 | 755 |
| 5.05.02.06 | Outras movimentações com reorganização societária | 0 | 0 | 0 | 0 | 755 | 755 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.293.508 | -601 | 534.525 |

# DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -18.859 | -5.738 | -6.804 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -3.674 | -4.555 | -2.927 |
| 7.02.04 | Outros | -15.185 | -1.183 | -3.877 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -18.859 | -5.738 | -6.804 |
| 7.04 | Retenções | -6.537 | -5.874 | -5.444 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -6.537 | -5.874 | -5.444 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -25.396 | -11.612 | -12.248 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 42.474 | -11.824 | 66.147 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 39.419 | -18.895 | 51.107 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 3.055 | 7.071 | 15.040 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 17.078 | -23.436 | 53.899 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 17.078 | -23.436 | 53.899 |
| 7.08.01 | Pessoal | 20.240 | 20.690 | 24.513 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 16.529 | 17.860 | 24.513 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 3.451 | 2.449 | 0 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 260 | 381 | 0 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 3.503 | 3.412 | 5.476 |
| 7.08.02.01 | Federais | 3.503 | 3.412 | 5.476 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 93.996 | 100.874 | 80.078 |
| 7.08.03.01 | Juros | 93.681 | 100.676 | 79.833 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 315 | 198 | 245 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -100.661 | -148.412 | -56.168 |

# DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ativo Total | 1.197.783 | 1.339.070 | 1.527.112 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 493.526 | 545.646 | 751.519 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 199.508 | 130.821 | 83.865 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 16.372 | 31.447 | 16.871 |
| 1.01.02.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 16.372 | 31.447 | 16.871 |
| 1.01.02.03.01 | Títulos Mantidos até o Vencimento | 16.372 | 31.447 | 16.871 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 147.203 | 199.736 | 220.170 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 48.797 | 199.736 | 220.170 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 98.406 | 0 | 0 |
| 1.01.03.02.01 | Dividendos a receber | 98.406 | 0 | 0 |
| 1.01.04 | Estoques | 84.239 | 132.402 | 388.494 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 11.510 | 14.162 | 12.769 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 11.510 | 14.162 | 12.769 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 1.416 | 2.037 | 2.571 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 33.278 | 35.041 | 26.779 |
| 1.01.08.03 | Outros | 33.278 | 35.041 | 26.779 |
| 1.01.08.03.01 | Créditos diversos | 29.177 | 32.447 | 24.463 |
| 1.01.08.03.02 | Parceiros em negócios | 4.101 | 2.594 | 2.316 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 704.257 | 793.424 | 775.593 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 229.147 | 241.408 | 280.880 |
| 1.02.01.03 | Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado | 0 | 9.578 | 4.976 |
| 1.02.01.03.01 | Títulos Mantidos até o Vencimento | 0 | 9.578 | 4.976 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 125.820 | 104.180 | 87.668 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 15.274 | 21.249 | 35.112 |
| 1.02.01.04.02 | Outras contas a receber | 53.676 | 82.931 | 52.556 |
| 1.02.01.04.03 | Dividendos a receber | 14.870 | 0 | 0 |
| 1.02.01.04.04 | Permuta física a receber | 42.000 | 0 | 0 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 71.585 | 86.574 | 88.332 |

## DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 1.02.01.07 | Tributos Diferidos | 4.527 | 3.284 | 7.292 |
| 1.02.01.07.02 | Tributos Correntes a Recuperar | 4.527 | 3.284 | 7.292 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 27.215 | 37.792 | 92.612 |
| 1.02.01.09.01 | Créditos com Coligadas | 13.492 | 3.780 | 37.386 |
| 1.02.01.09.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 13.723 | 34.012 | 55.226 |
| 1.02.02 | Investimentos | 464.375 | 535.445 | 472.426 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 419.575 | 489.145 | 472.426 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 419.575 | 489.145 | 472.426 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 44.800 | 46.300 | 0 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 3.126 | 6.187 | 10.526 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 3.126 | 6.187 | 10.526 |
| 1.02.04 | Intangível | 7.609 | 10.384 | 11.761 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 7.609 | 10.384 | 11.761 |
| 1.02.04.01.02 | Intangíveis | 7.609 | 10.384 | 11.761 |

# DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Passivo Total | 1.197.783 | 1.339.070 | 1.527.112 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 342.557 | 405.752 | 388.614 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 18.830 | 18.325 | 13.469 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 18.830 | 18.325 | 13.469 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 12.841 | 15.190 | 28.538 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 12.841 | 15.190 | 28.538 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 6.123 | 12.577 | 17.097 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 6.123 | 12.577 | 17.097 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 2.190 | 2.972 | 3.572 |
| 2.01.03.01.02 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 1.244 | 6.977 | 7.129 |
| 2.01.03.01.03 | Impostos e contribuições a recolher | 2.689 | 2.628 | 6.396 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 206.148 | 222.060 | 226.318 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 41.152 | 105.550 | 68.109 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 41.152 | 105.550 | 68.109 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 164.996 | 116.510 | 158.209 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 98.615 | 137.600 | 103.192 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 19.053 | 26.301 | 22.476 |
| 2.01.05.01.01 | Débitos com Coligadas | 222 | 3.802 | 3.740 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 18.831 | 22.499 | 18.736 |
| 2.01.05.02 | Outros | 79.562 | 111.299 | 80.716 |
| 2.01.05.02.04 | Adiantamentos de clientes | 53.670 | 66.386 | 48.275 |
| 2.01.05.02.05 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 604 | 2.637 | 2.909 |
| 2.01.05.02.06 | Aquisição de participação societária a pagar | 0 | 10.630 | 10.630 |
| 2.01.05.02.07 | Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 25.288 | 31.646 | 18.902 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 563.283 | 547.520 | 602.984 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 504.914 | 456.418 | 493.119 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 20.519 | 20.132 | 27.371 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 20.519 | 20.132 | 27.371 |

# DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 2.02.01.02 | Debêntures | 484.395 | 436.286 | 465.748 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 16.232 | 47.604 | 72.314 |
| 2.02.02.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 1.703 | 1.703 | 1.798 |
| 2.02.02.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 1.703 | 1.703 | 1.798 |
| 2.02.02.02 | Outros | 14.529 | 45.901 | 70.516 |
| 2.02.02.02.03 | Adiantamentos de clientes | 4.106 | 32.740 | 52.288 |
| 2.02.02.02.04 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 111 | 552 | 2.844 |
| 2.02.02.02.05 | Passivo a descoberto das investidas | 3.497 | 3.255 | 2.840 |
| 2.02.02.02.07 | Outras contas a pagar | 6.356 | 8.856 | 10.016 |
| 2.02.02.02.08 | Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 459 | 498 | 2.528 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 390 | 742 | 1.137 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 390 | 742 | 1.137 |
| 2.02.04 | Provisões | 41.747 | 42.756 | 36.414 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 41.747 | 42.756 | 36.414 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 10.934 | 5.817 | 4.574 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para Riscos | 30.813 | 36.939 | 31.840 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 291.943 | 385.798 | 535.514 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.868.316 | 1.868.316 | 1.868.316 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -39.682 | -39.682 | -40.283 |
| 2.03.02.09 | Reserva de Capital | 0 | 0 | -601 |
| 2.03.02.10 | Gastos com emissão de ações | -39.682 | -39.682 | -39.682 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 4.109 | 0 | 0 |
| 2.03.04.10 | Transações entre acionistas | 4.109 | 0 | 0 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -1.546.980 | -1.446.319 | -1.293.508 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 6.180 | 3.483 | 989 |

# DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 214.539 | 470.626 | 437.120 |
| 3.01.01 | Receita Bruta de Vendas | 165.071 | 445.001 | 426.077 |
| 3.01.02 | Receita de prestação de serviços | 49.468 | 25.625 | 11.043 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -249.023 | -508.914 | -416.253 |
| 3.02.01 | Deduções da Receita Bruta | -10.639 | -15.404 | -13.706 |
| 3.02.02 | Custo dos imóveis vendidos | -199.163 | -476.006 | -401.639 |
| 3.02.03 | Custo dos serviços prestados | -39.221 | -17.504 | -908 |
| 3.03 | Resultado Bruto | -34.484 | -38.288 | 20.867 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -629 | -69.141 | -55.260 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -13.179 | -22.773 | -27.361 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -52.171 | -54.855 | -58.669 |
| 3.04.02.01 | Gerais e administrativas | -34.581 | -38.525 | -34.943 |
| 3.04.02.02 | Honorários da administração | -17.590 | -16.330 | -23.726 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -41.838 | -51.201 | 7.269 |
| 3.04.05.02 | Outras Despesas Operacionais | -41.838 | -51.201 | 7.269 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 106.559 | 59.688 | 23.501 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -35.113 | -107.429 | -34.393 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | -58.839 | -31.004 | -9.012 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 13.537 | 26.232 | 30.160 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -72.376 | -57.236 | -39.172 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | -93.952 | -138.433 | -43.405 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -6.179 | -12.620 | -11.862 |
| 3.08.01 | Corrente | -8.773 | -13.384 | -10.349 |
| 3.08.02 | Diferido | 2.594 | 764 | -1.513 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -100.131 | -151.053 | -55.267 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | -100.131 | -151.053 | -55.267 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 530 | -2.641 | 901 |

## DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | -1,36012 | -2,05182 | -0,75072 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | -1,36012 | -2,05182 | -0,75072 |

## DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | -100.131 | -151.053 | -55.267 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -100.131 | -151.053 | -55.267 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | -100.661 | -148.412 | -56.168 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 530 | -2.641 | 901 |

# DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 12.389 | 106.285 | -160.520 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -54.201 | -64.419 | 68.075 |
| 6.01.01.01 | Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | -93.952 | -138.433 | -43.405 |
| 6.01.01.02 | Depreciações | 3.398 | 3.655 | 4.826 |
| 6.01.01.03 | Amortização de software | 4.178 | 3.996 | 3.749 |
| 6.01.01.04 | Baixa de itens do imobilizado e do intangível | 412 | 1.428 | 2.168 |
| 6.01.01.05 | Equivalência patrimonial | -106.559 | -59.688 | -23.501 |
| 6.01.01.06 | Ganho acordos judiciais | 0 | 0 | 12.743 |
| 6.01.01.07 | Juros e encargos financeiros líquidos | 94.800 | 110.660 | 88.982 |
| 6.01.01.08 | Rendimento de títulos e valores mobiliários | -1.544 | -3.869 | -3.799 |
| 6.01.01.09 | Imposto sobre venda diferido | -3.491 | 217 | 2.219 |
| 6.01.01.10 | Provisão para participação no lucros/Provisão para bônus/Provisão para plano de incentivo a LP | 5.883 | 6.111 | 1.463 |
| 6.01.01.11 | Provisão para indenizações a clientes | -131 | -10.372 | 727 |
| 6.01.01.12 | Ajuste a valor presente | -1.099 | -2.431 | 1.483 |
| 6.01.01.13 | Provisão para Riscos/Provisão para garantias | 19.387 | 18.688 | 19.426 |
| 6.01.01.14 | Provisão para perda na realização do estoque | 889 | 546 | -1.556 |
| 6.01.01.15 | Provisão para perdas parceiros de construção | 123 | 16.584 | 1.676 |
| 6.01.01.16 | Provisão para distrato de clientes | 4.201 | -202 | -3.507 |
| 6.01.01.17 | Mensuração de valor justo de propriedade para Investimento | 1.500 | -10.154 | 0 |
| 6.01.01.18 | Amortização de remensuração de investimento | 17.063 | 29.689 | 4.588 |
| 6.01.01.19 | Ganho na venda de participação societária | 0 | -30.841 | 0 |
| 6.01.01.20 | (Provisão) Reversão para crédito com perda esperada | 741 | -3 | -207 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 107.623 | 231.163 | -160.875 |
| 6.01.02.01 | Contas a receber | 159.390 | 33.365 | -109.176 |
| 6.01.02.02 | Créditos diversos | 3.270 | -7.984 | 4.469 |
| 6.01.02.03 | Imóveis a comercializar | 51.389 | 245.923 | 66.148 |
| 6.01.02.04 | Despesas pagas antecipadamente | 621 | 534 | -331 |
| 6.01.02.05 | Impostos a recuperar | 1.409 | 2.615 | -47 |

# DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 6.01.02.06 | Outras contas a receber | -12.745 | -30.375 | -40.870 |
| 6.01.02.07 | Partes relacionadas e parceiros de negócios | 1.699 | 7.371 | -28.674 |
| 6.01.02.09 | Fornecedores | -2.349 | -13.348 | 16.784 |
| 6.01.02.10 | Impostos, contribuições e salários | -5.376 | -7.127 | -4.547 |
| 6.01.02.11 | Adiantamento de clientes | -41.350 | -1.437 | -43.844 |
| 6.01.02.12 | Pagamentos de processos para riscos | -14.955 | -9.597 | -13.123 |
| 6.01.02.13 | Participações em consórcios | 0 | -95 | -43 |
| 6.01.02.14 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | -2.474 | -2.564 | -3.848 |
| 6.01.02.15 | Aquisição de participação societária a pagar | -10.630 | 0 | -3.000 |
| 6.01.02.16 | Outras contas a pagar | -16.094 | 22.438 | 1.465 |
| 6.01.02.17 | Pagamento de garantias | -4.182 | -8.556 | -2.238 |
| 6.01.03 | Outros | -41.033 | -60.459 | -67.720 |
| 6.01.03.01 | Juros pagos | -77.359 | -80.203 | -72.627 |
| 6.01.03.02 | Imposto de renda e contribuição social pagos | -9.555 | -13.984 | -10.375 |
| 6.01.03.03 | Dividendos recebidos | 45.881 | 33.728 | 15.282 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 31.644 | -8.623 | 64.939 |
| 6.02.01 | Intangível | -1.403 | -2.619 | -5.054 |
| 6.02.02 | Títulos mantidos até o vencimento | 26.197 | -15.309 | 73.425 |
| 6.02.03 | Compras de imobilizado | -749 | -614 | -4.713 |
| 6.02.04 | Aumento/Redução dos investimentos | 3.490 | -137 | 526 |
| 6.02.05 | Caixa líquido gerado na venda de participação societária | 0 | 50.000 | 0 |
| 6.02.07 | Reorganização societária | 4.109 | -3.798 | 755 |
| 6.02.08 | Propriedade para investimento | 0 | -36.146 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 24.654 | -50.706 | 65.784 |
| 6.03.05 | Captações de empréstimos | 242.734 | 171.026 | 143.264 |
| 6.03.06 | Amortizações de empréstimos | -220.247 | -227.143 | -91.014 |
| 6.03.09 | Participação de acionistas não controladores em controladas | 2.167 | 5.411 | 13.534 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 68.687 | 46.956 | -29.797 |

## DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 130.821 | 83.865 | 113.662 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 199.508 | 130.821 | 83.865 |

# DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.446.319 | 0 | 382.315 | 3.483 | 385.798 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.446.319 | 0 | 382.315 | 3.483 | 385.798 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.167 | 2.167 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -100.661 | 0 | -100.661 | 530 | -100.131 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -100.661 | 0 | -100.661 | 530 | -100.131 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 4.109 | 0 | 0 | 4.109 | 0 | 4.109 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.868.316 | -39.682 | 4.109 | -1.546.980 | 0 | 285.763 | 6.180 | 291.943 |

# DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.868.316 | -39.682 | -601 | -1.293.508 | 0 | 534.525 | 989 | 535.514 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.868.316 | -39.682 | -601 | -1.293.508 | 0 | 534.525 | 989 | 535.514 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.135 | 5.135 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -148.412 | 0 | -148.412 | -2.641 | -151.053 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -148.412 | 0 | -148.412 | -2.641 | -151.053 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 601 | -4.399 | 0 | -3.798 | 0 | -3.798 |
| 5.06.04 | Outras movimentações com reorganização societária | 0 | 0 | 601 | -4.399 | 0 | -3.798 | 0 | -3.798 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.446.319 | 0 | 382.315 | 3.483 | 385.798 |

# DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.237.340 | -1.356 | 589.938 | 32.084 | 622.022 |
| 5.02 | Ajustes de Exercícios Anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.237.340 | -1.356 | 589.938 | 32.084 | 622.022 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -31.996 | -31.996 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -56.168 | 755 | -55.413 | 901 | -54.512 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -56.168 | 0 | -56.168 | 901 | -55.267 |
| 5.05.02 | Outros Resultados Abrangentes | 0 | 0 | 0 | 0 | 755 | 755 | 0 | 755 |
| 5.05.02.07 | Outras movimentações com reorganização societária | 0 | 0 | 0 | 0 | 755 | 755 | 0 | 755 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.868.316 | -39.682 | 0 | -1.293.508 | -601 | 534.525 | 989 | 535.514 |

# DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 7.01 | Receitas | 212.298 | 498.217 | 454.171 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 214.539 | 488.060 | 453.964 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | -1.500 | 10.154 | 0 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | -741 | 3 | 207 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -278.485 | -548.554 | -456.278 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -210.281 | -451.543 | -374.097 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -4.498 | -7.414 | -5.582 |
| 7.02.04 | Outros | -63.706 | -89.597 | -76.599 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -66.187 | -50.337 | -2.107 |
| 7.04 | Retenções | -7.576 | -7.651 | -8.575 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -7.576 | -7.651 | -8.575 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -73.763 | -57.988 | -10.682 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 120.096 | 85.920 | 53.661 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 106.559 | 59.688 | 23.501 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 13.537 | 26.232 | 30.160 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 46.333 | 27.932 | 42.979 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 46.333 | 27.932 | 42.979 |
| 7.08.01 | Pessoal | 25.067 | 29.489 | 27.082 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 21.054 | 26.703 | 15.556 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 3.753 | 2.385 | 3.421 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 260 | 401 | 586 |
| 7.08.01.04 | Outros | 0 | 0 | 7.519 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 21.021 | 31.890 | 31.192 |
| 7.08.02.01 | Federais | 17.879 | 29.110 | 29.168 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 3.142 | 2.780 | 2.024 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 100.376 | 117.606 | 39.972 |
| 7.08.03.01 | Juros | 98.979 | 116.636 | 39.172 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 1.397 | 970 | 800 |

## DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

## (Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2025 à 31/12/2025 | Penúltimo Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -100.131 | -151.053 | -55.267 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -100.661 | -148.412 | -55.267 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 530 | -2.641 | 0 |

**TECNISA S.A.**
Companhia Aberta
CNPJ n° 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 26 de março de 2026.

# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2025

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos o ano de 2025 em um ambiente macroeconômico extremamente desafiador para o setor imobiliário, com perspectiva de continuidade do ciclo de aperto monetário. De fato, ao longo do ano, observou-se um aumento da taxa SELIC para 15% ao ano, impactando diretamente a dinâmica de financiamento imobiliário e o custo de capital das empresas, exigindo disciplina financeira e ajustes na estratégia.

Nesse sentido, a TECNISA buscou alternativas para redução da alavancagem financeira, com o intuito trazer mais resiliência diante de um cenário econômico complexo. A Companhia conduziu negociações com a CYRELA para a venda de terrenos no Jardim das Perdizes, o que levou à postergação de lançamentos previstos para 2025. Entretanto, em novembro a Companhia desistiu da venda, por conta de desdobramentos desfavoráveis durante as negociações.

A Companhia realizou lançamentos que totalizaram VGV de R$ 404 milhões no ano (100%), nos quais sua participação representa R$ 58 milhões. As vendas brutas totalizaram R$ 188 milhões no trimestre e R$ 881 milhões no ano (100%), com VSO Bruta de 47%.

No exercício, a Companhia apresentou evolução no Lucro Bruto Ajustado[1], que totalizou R$ 147 milhões, com Margem Bruta Ajustada[1] de 27,6%, aumento de 10,6 p.p. comparado a 2024, reflexo dos avanços na gestão dos projetos e maior eficiência operacional.

Outro ponto de destaque foi a redução consistente das despesas administrativas ao longo dos últimos quatro anos, que saíram de R$ 64 milhões em 2022 para R$ 52 milhões em 2025 (-19%) resultado de iniciativas voltadas à eficiência operacional e racionalização de despesas. Considerando a inflação no período, a redução representa 29%. Em paralelo, a Companhia manteve seu compromisso com a

[1] Considera a soma de receitas e custos consolidados integralmente, bem como do Jardim das Perdizes, Unik e Tencasa, parte TECNISA.

valorização das pessoas, tendo sido reconhecida com a certificação Great Place to Work® pelo terceiro ano consecutivo.

A Companhia registrou Geração de Caixa Ajustada de R$ 43 milhões no quarto trimestre, impulsionada principalmente pelas duas entregas realizadas no período. No acumulado do exercício, o consumo de caixa totalizou R$ 8 milhões.

Em dezembro de 2025, a Companhia realizou uma reestruturação de sua dívida, com a emissão da 17ª Emissão de Debêntures no valor de R$ 178 milhões, que resultou no alongamento do perfil de vencimentos e na concessão de carência de índices financeiros - *covenants* - até o terceiro trimestre de 2027, proporcionando maior flexibilidade financeira para a condução do seu plano de negócios.
Como evento subsequente, em fevereiro de 2026, a Companhia aceitou proposta vinculante do Grupo BTG Pactual para a compra de 26,09% da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade que desenvolve o Jardim das Perdizes, por R$ 261 milhões, a serem pagos à vista. As negociações seguem em andamento e a transação ainda dependerá de aprovação do CADE. A operação, caso concretizada, significará uma importante redução da alavancagem financeira da Companhia, que ainda manterá participação relevante no empreendimento.

Reconhecemos que o próximo ano tende a permanecer desafiador, considerando eleições presidenciais e incertezas no cenário internacional, incluindo conflitos geopolíticos e tensões comerciais globais. Por outro lado, a reestruturação da dívida e a resiliência já comprovada do empreendimento Jardim das Perdizes nos dão segurança para dar continuidade nos lançamentos ao longo deste ano.

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 2025 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 2025.

## CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Em conformidade com o artigo 40º do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## DESENVOLVIMENTO HUMANO

A Companhia pauta suas decisões de contratação, remuneração e promoção estritamente em critérios de competência técnica e meritocracia. Seguimos as recomendações de boas práticas de governança corporativa e as diretrizes legais vigentes, assegurando a igualdade de oportunidades independentemente de gênero e raça.

A estrutura remuneratória da Companhia é definida por faixas salariais atreladas ao cargo e à senioridade, sem distinção para funções de igual valor.

Em estrita observância à Lei nº 15.177/2025, que promove alterações na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), a Companhia reafirma seu compromisso com a transparência corporativa e à equidade de gênero. As novas diretrizes legais estabelecem a obrigatoriedade de divulgação de dados demográficos e remuneratórios ao final de cada exercício social.

Ao comparar o exercício de 2025 com o de 2024, observa-se uma redução no quadro de colaboradores de 16%. O movimento reflete um ajuste na estrutura organizacional, com foco na eficiência operacional e adequação das equipes de apoio e liderança.

I – a quantidade e a proporção de mulheres contratadas, por níveis hierárquicos da companhia;

| Nível Hierárquico | Quantidade | | | Proporção | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | Variação | 2025 | 2024 | Variação |
| Diretoria Estatutária | 1 | 1 | 0% | 25% | 20% | 5% |
| Gestão | 16 | 25 | -36% | 33% | 46% | -13% |
| Staff Administrativo | 51 | 104 | -51% | 32% | 41% | -10% |
| Operacional | 4 | 2 | 100% | 2% | 1% | 1% |

II – a quantidade e a proporção de mulheres que ocupam cargos na administração da Companhia;

| Nível Hierárquico | Quantidade | | | Proporção | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | Variação | 2025 | 2024 | Variação |
| Conselho de Administração | - | - | 0% | - | - | - |
| Diretoria Estatutária | 1 | 1 | 0% | 25% | 20% | 5% |

III – o demonstrativo da remuneração fixa, variável e eventual, segregada por sexo, relativa a cargos ou funções similares da Companhia;

| Nível | Proporção[1] | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | Variação |
| Diretoria Estatutária | 80% | 70% | 10% |
| Gestão | 89% | 89% | 0% |
| Operacional | 76% | 74% | 3% |
| Staff Administrativo | 87% | 92% | -5% |

*[1]considera a remuneração (fixa, variável e variável) do quadro feminino em relação ao quadro masculino.*

# SUMÁRIO

**TECNISA EM NÚMEROS ..... 6**

**DADOS OPERACIONAIS ..... 7**
- LANÇAMENTOS ..... 7
- VENDAS CONTRATADAS ..... 8
- CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK) ..... 9
- ESTOQUE A VALOR DE MERCADO ..... 10
- ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS ..... 10
- REPASSE DE UNIDADES ..... 11

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO ..... 12**
- RECEITA OPERACIONAL ..... 12
- CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS ..... 13
- LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA ..... 13
- RESULTADOS A APROPRIAR ..... 15
- DESPESAS COMERCIAIS ..... 16
- DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS ..... 16
- RESULTADO FINANCEIRO ..... 16
- EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL ..... 17
- OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS ..... 18
- RESULTADO LÍQUIDO ..... 18
- POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO ..... 19
- CONTAS A RECEBER DE CLIENTES ..... 21

**EVENTOS SUBSEQUENTES ..... 23**

**TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T25 ..... 24**

**CONTATO DO RI ..... 24**

**ANEXOS ..... 25**
- ANEXO 1 - DRE ..... 25
- ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL ..... 26
- ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA ..... 28
- ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS ..... 29
- ANEXO 5 - GLOSSÁRIO ..... 30

# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

TECNISA
Mais construtora por m²

## TECNISA EM NÚMEROS

| Lançamentos | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimentos lançados | 1 | - | n.a. | 1 | 0,0% | 3 | 5 | -40,0% |
| Unidades lançadas | 32 | - | n.a. | 315 | -89,8% | 1.264 | 2.694 | -53,1% |
| Área útil lançada (m²) | 3.130 | - | n.a. | 10.238 | -69,4% | 48.672 | 174.458 | -72,1% |
| VGV lançado (R$ mil) - 100% | 111.000 | - | n.a. | 90.000 | 23,3% | 403.776 | 2.029.081 | -80,1% |
| VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA | 11.100 | - | n.a. | 27.000 | -58,9% | 58.378 | 891.786 | -93,5% |
| **Vendas Contratadas** | **4T25** | **4T24** | ***4T25 vs. 4T24*** | **3T25** | ***4T25 vs. 3T25*** | **2025** | **2024** | **2025 vs. 2024** |
| Unidades vendidas | 190 | 555 | -65,8% | 231 | -17,7% | 1.669 | 2.561 | -34,8% |
| Área útil comercializada (m²) | 13.986 | 32.481 | -56,9% | 14.623 | -4,4% | 86.988 | 141.677 | -38,6% |
| Vendas contratadas (R$ mil) - 100% | 171.806 | 306.128 | -43,9% | 161.488 | 6,4% | 766.849 | 1.323.298 | -42,1% |
| Vendas contratadas (R$ mil) - % TECNISA | 75.992 | 145.492 | -47,8% | 84.405 | -10,0% | 312.458 | 646.960 | -51,7% |
| **Banco de Terrenos** | **4T25** | **4T24** | ***4T25 vs. 4T24*** | **3T25** | ***4T25 vs. 3T25*** | **2025** | **2024** | **2025 vs. 2024** |
| Landbank (R$ milhões) - 100% | 4.739 | 5.055 | -6,2% | 4.739 | 0,0% | 4.739 | 5.055 | -6,2% |
| Landbank (R$ milhões) - % TECNISA | 2.627 | 2.757 | -4,7% | 2.625 | 0,1% | 2.627 | 2.757 | -4,7% |
| **Indicadores Financeiros** | **4T25** | **4T24** | ***4T25 vs. 4T24*** | **3T25** | ***4T25 vs. 3T25*** | **2025** | **2024** | **2025 vs. 2024** |
| Receita operacional líquida | 44.153 | 119.824 | -63,2% | 81.486 | -45,8% | 203.900 | 455.222 | -55,2% |
| Lucro bruto ajustado | (3.786) | 2.955 | -228,1% | 13.239 | -128,6% | (7.936) | 21.099 | -137,6% |
| *Margem bruta ajustada (%)* | *-8,6%* | *2,5%* | *-11,0 p.p.* | *16,2%* | *-24,8 p.p.* | *-3,9%* | *4,6%* | *-8,5 p.p.* |
| Lucro líquido do período | (23.967) | (53.494) | -55,2% | (9.548) | 151,0% | (100.661) | (148.412) | -32,2% |
| *Margem líquida (%)* | *-54,3%* | *-44,6%* | *-9,6 p.p.* | *-11,7%* | *-42,6 p.p.* | *-49,4%* | *-32,6%* | *-16,8 p.p.* |
| Lucro por ação (ex-tesouraria) | (0,3256) | (0,7266) | -55,2% | (0,1297) | 151,0% | (1,3673) | (2,0159) | -32,2% |
| Receita líquida a apropriar | 86.542 | 152.535 | -43,3% | 106.965 | -19,1% | 86.542 | 152.535 | -43,3% |
| Lucro bruto a apropriar | 28.587 | 42.567 | -32,8% | 33.158 | -13,8% | 28.587 | 42.567 | -32,8% |
| *Margem bruta a apropriar (%)* | *33,0%* | *27,9%* | *5,1 p.p.* | *31,0%* | *2,0 p.p.* | *33,0%* | *27,9%* | *5,1 p.p.* |
| **Endividamento** | **4T25** | **4T24** | ***4T25 vs. 4T24*** | **3T25** | ***4T25 vs. 3T25*** | **2025** | **2024** | **2025 vs. 2024** |
| **Patrimônio líquido [1]** | **291.943** | **385.798** | **-24,3%** | **316.393** | **-7,7%** | **291.943** | **385.798** | **-24,3%** |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 199.508 | 130.821 | 52,5% | 42.380 | 370,8% | 199.508 | 130.821 | 52,5% |
| Títulos e Valores Mobiliários | 16.372 | 41.025 | -60,1% | 17.726 | -7,6% | 16.372 | 41.025 | -60,1% |
| **Disponibilidades e aplic. financeiras** | **215.880** | **171.846** | **25,6%** | **60.106** | **259,2%** | **215.880** | **171.846** | **25,6%** |
| (-) Coobrigações com cessão de recebíveis | - | - | n.a. | - | n.a. | - | - | n.a. |
| (-) Debêntures | (670.033) | (573.027) | 16,9% | (494.238) | 35,6% | (670.033) | (573.027) | 16,9% |
| **Dívida líquida [ex-SFH]** | **(454.153)** | **(401.181)** | **13,2%** | **(434.132)** | **4,6%** | **(454.153)** | **(401.181)** | **13,2%** |
| *Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido* | *-155,6%* | *-104,0%* | *-51,6 p.p.* | *-137,2%* | *-18,3 p.p.* | *-155,6%* | *-104,0%* | *-51,6 p.p.* |
| (-) Financiamento à produção | (41.029) | (105.451) | -61,1% | (67.336) | -39,1% | (41.029) | (105.451) | -61,1% |
| *Dívida líquida / Patrim. líquido* | *-169,6%* | *-131,3%* | *-38,3 p.p.* | *-158,5%* | *-11,1 p.p.* | *-169,6%* | *-131,3%* | *-38,3 p.p.* |
| **Geração (Consumo) de caixa [2]** | **6.286** | **(632)** | **-1094,6%** | **(14.255)** | **-144,1%** | **11.450** | **107.093** | **-89,3%** |
| **Geração (Consumo) de caixa ajustado [3]** | **42.566** | **9.258** | **359,8%** | **(28.226)** | **-250,8%** | **(8.345)** | **95.492** | **-108,7%** |

[1] Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.
[2] Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.
[3] Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

# DADOS OPERACIONAIS

## LANÇAMENTOS

No quarto trimestre de 2025, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento *Naara Higienópolis* com VGV de R$ 111 milhões, dos quais a Companhia detém 10% de participação. Idealizado pela NAARA Longevity, em parceria com a TECNISA e a THINK, o projeto apresenta unidades de 94 a 145 m² de alto padrão, com o conceito *Aging in Place*, que une uma atmosfera hoteleira à estrutura de *resort*, com serviços personalizados.

No acumulado do ano, os lançamentos totalizam VGV de R$ 404 milhões, dos quais R$ 58 milhões referem-se à parte TECNISA.

Fachada

Piscina Rooftop

Sauna

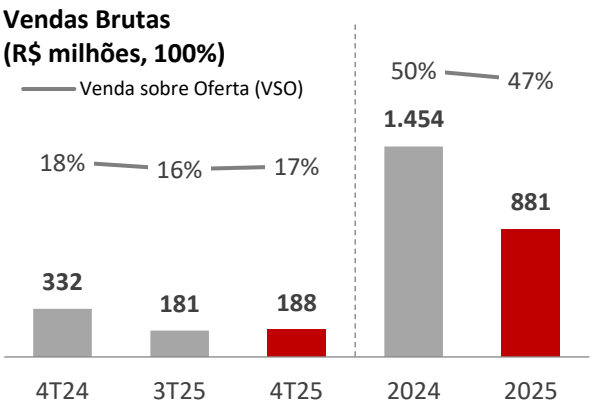
| Lançamentos | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimentos lançados | 1 | - | n.a. | 1 | 0,0% | 3 | 5 | -40,0% |
| Unidades lançadas | 32 | - | n.a. | 315 | -89,8% | 1.264 | 2.694 | -53,1% |
| Área útil lançada (m²) | 3.130 | - | n.a. | 10.238 | -69,4% | 48.672 | 174.458 | -72,1% |
| VGV lançado (R$ mil) - 100% | 111.000 | - | n.a. | 90.000 | 23,3% | 403.776 | 2.029.081 | -80,1% |
| VGV lançado (R$ mil) - % TECNISA | 11.100 | - | n.a. | 27.000 | -58,9% | 58.378 | 891.786 | -93,5% |

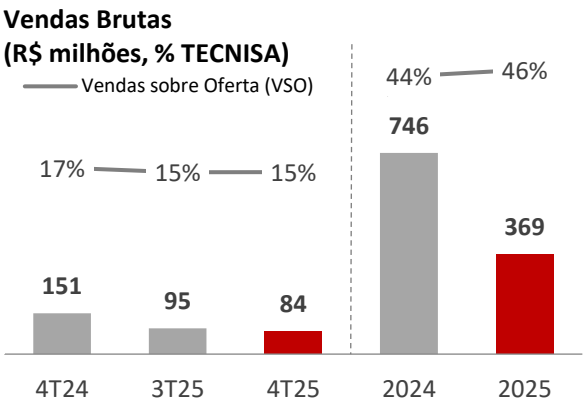
## VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Brutas** da Companhia somaram R$ 188 milhões, sendo R$ 84 milhões na parte TECNISA, uma redução de 44% em relação ao 4T24 (R$ 151 milhões) e redução de 12% em comparação ao 3T25 (R$ 95 milhões).

A velocidade de vendas brutas, parte TECNISA, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, foi de 15% no 4T25, sendo 1,3 p.p. menor do que o 4T24, e 0,1 p.p. superior ao 3T25.

Das vendas totais no 4T25, 24% correspondem à comercialização de unidades prontas, sendo o restante de unidades em construção.

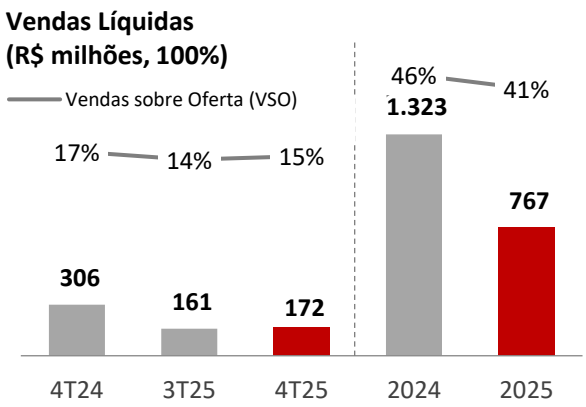


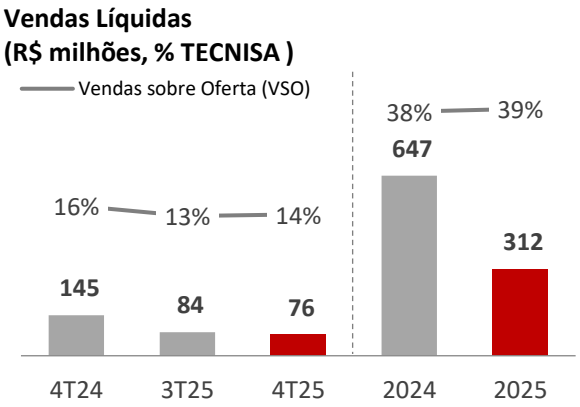




Os **Distratos** no período somaram R$ 8 milhões, parte TECNISA.

Com isso as **Vendas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R$ 76 milhões no trimestre, representando uma redução de 48% em relação ao 4T24 (R$ 145 milhões) e redução de 10% em relação ao 3T25 (R$ 84 milhões). No acumulado do ano, as Vendas Líquidas totalizaram R$ 312 milhões, com VSO de 39%, aumento de 1 p.p. comparado a 2024.

Como consequência, a **VSO líquida** no 4T25 foi de 14%, comparado a 16% no 4T24 e 13% no 3T25.



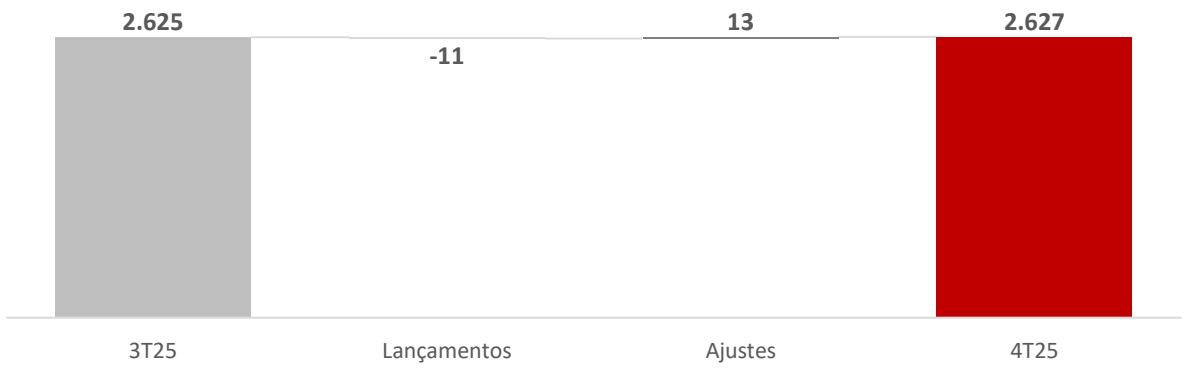



| Vendas Contratadas | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vendas Brutas (R$ mil) - 100% | 187.809 | 331.795 | -43,4% | 181.460 | 3,5% | 881.154 | 1.453.856 | -39,4% |
| Vendas Brutas (R$ mil) - % TECNISA | 83.606 | 150.924 | -44,6% | 95.012 | -12,0% | 369.287 | 746.326 | -50,5% |
| Distratos (R$ mil) - 100% | (16.003) | (25.668) | -37,7% | (19.972) | -19,9% | (114.305) | (130.558) | -12,4% |
| Distratos (R$ mil) - % TECNISA | (7.614) | (5.432) | 40,2% | (10.607) | -28,2% | (56.829) | (99.366) | -42,8% |
| Unidades vendidas | 190 | 555 | -65,8% | 231 | -17,7% | 1.669 | 2.561 | -34,8% |
| Área útil comercializada (m²) | 13.986 | 32.481 | -56,9% | 14.623 | -4,4% | 86.988 | 141.677 | -38,6% |
| Vendas líquidas (R$ mil) - 100% | 171.806 | 306.128 | -43,9% | 161.488 | 6,4% | 766.849 | 1.323.298 | -42,1% |
| Vendas líquidas (R$ mil) - % TECNISA | 75.992 | 145.492 | -47,8% | 84.405 | -10,0% | 312.458 | 646.960 | -51,7% |

## CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

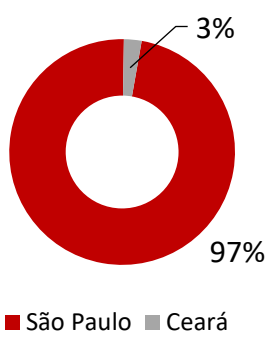
A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 4T25 um VGV potencial de **R$ 2.627 milhões**, parcela TECNISA, apresentando redução de 5% em relação ao 4T24 (R$ 2.757 milhões) e se mantendo estável comparado ao trimestre anterior (R$ 2.625 milhões).

**Variação do Landbank**
(R$ milhões)

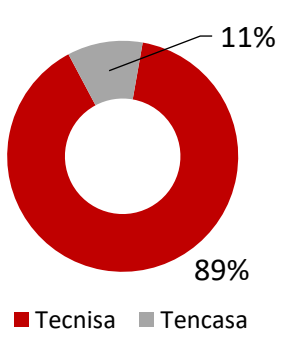



Alinhado ao foco estratégico da Companhia, 97% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 89% voltado para a linha de negócio de média e alta renda (Tecnisa) e 11% para o segmento de baixa renda (Tencasa).

**Distribuição Geográfica (4T25)**




**Distribuição por linha de negócio (4T25)**



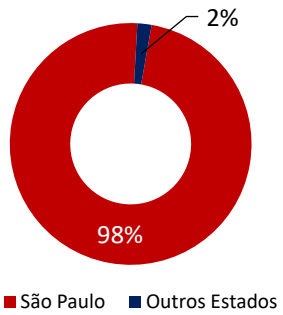

Ao final do 4T25, a Companhia totaliza VGV potencial de R$ 1,8 bilhões em projetos aprovados.

Os terrenos do projeto do *Jardim das Perdizes* apresentam, em 31 de dezembro de 2025, um VGV potencial de R$ 4,0 bilhões, sendo R$ 2,1 bilhões participação TECNISA.

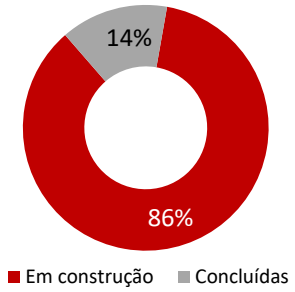
## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 4T25 com R$ 967 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R$ 473 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma redução de 36% em relação ao 4T24 (R$ 740 milhões). Ao final do ano, 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 (4T25)**




**Distribuição por status (4T25)**




A tabela abaixo demonstra o VGV, a área útil e o número de unidades do estoque no 4T25:

| Estoque | VGV 100% (R$ milhões) | VGV %TCSA (R$ milhões) | Área útil (m²) | % VGV |
|---|---|---|---|---|
| Total | 967 | 473 | 60.318 | 100,0% |
| *Concluídas* | 84 | 70 | 9.106 | 14,8% |
| *Em construção* | 883 | 403 | 51.211 | 85,2% |
| *Obras não iniciadas* | - | - | - | 0,0% |

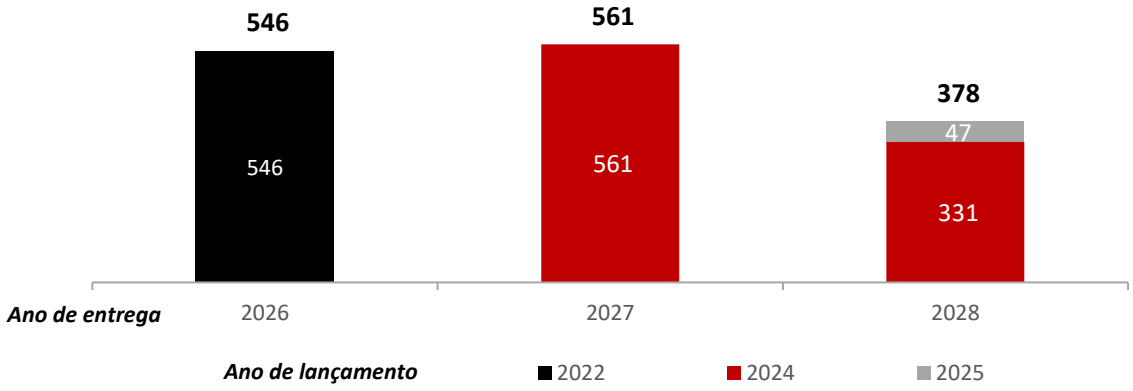
## ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 4T25, a Companhia realizou a entrega dos empreendimentos *Unik Residences* e *Bosque Pitangueiras*, totalizando um VGV de R$ 350 milhões e 580 unidades. No acumulado do ano, a Companhia obteve o Habite-se de 5 empreendimentos, com VGV de R$ 778 milhões, aumento de 78% comparado ao mesmo período do ano anterior.

| Entrega de Empreendimentos | 4T25 | 4T24 | *4T25 vs. 4T24* | 3T25 | *4T25 vs. 3T25* | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimentos concluídos | 2 | 1 | 100,0% | 1 | 100,0% | 5 | 3 | 66,7% |
| Unidades entregues | 580 | 207 | 180,2% | 131 | 342,7% | 1.155 | 578 | 99,8% |
| VGV entregue (R$ mil) - % TECNISA | 350.229 | 133.500 | 162,3% | 107.400 | 226,1% | 777.706 | 437.270 | 77,9% |

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**
**VGV % TECNISA (R$ milhões)**




## REPASSE DE UNIDADES

No 4T25, foram repassadas 325 unidades a instituições financeiras, equivalente a R$ 129 milhões, aumento de 55% em relação ao 4T24 (R$ 83 milhões) e de 79% em relação ao 3T25 (R$ 72 milhões). No acumulado de 2025, o volume repassado atingiu R$ 357 milhões, aumento de 25% em relação ao exercício anterior.

| Repasse | 4T25 | 4T24 | *4T25 vs. 4T24* | 3T25 | *4T25 vs. 3T25* | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unidades repassadas | 325 | 154 | 111,0% | 193 | 68,4% | 986 | 507 | 94,5% |
| Saldo devedor repassado (R$ mil) | 128.841 | 83.108 | 55,0% | 71.961 | 79,0% | 357.139 | 285.214 | 25,2% |

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

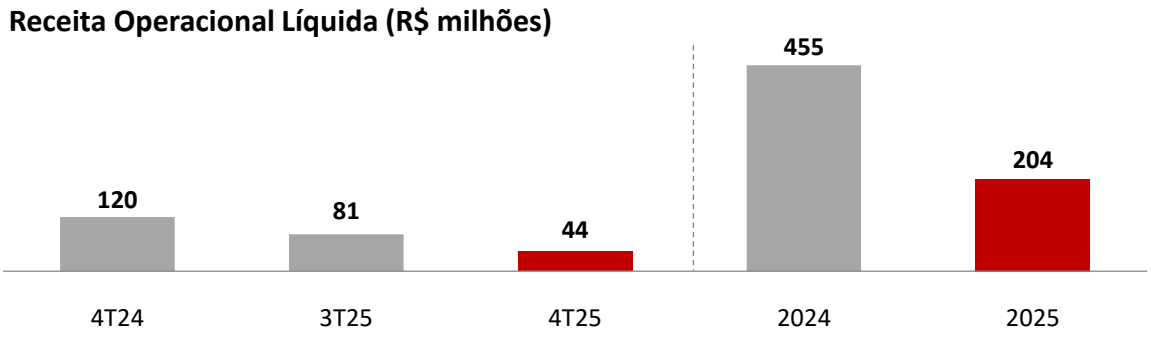
# DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

## RECEITA OPERACIONAL

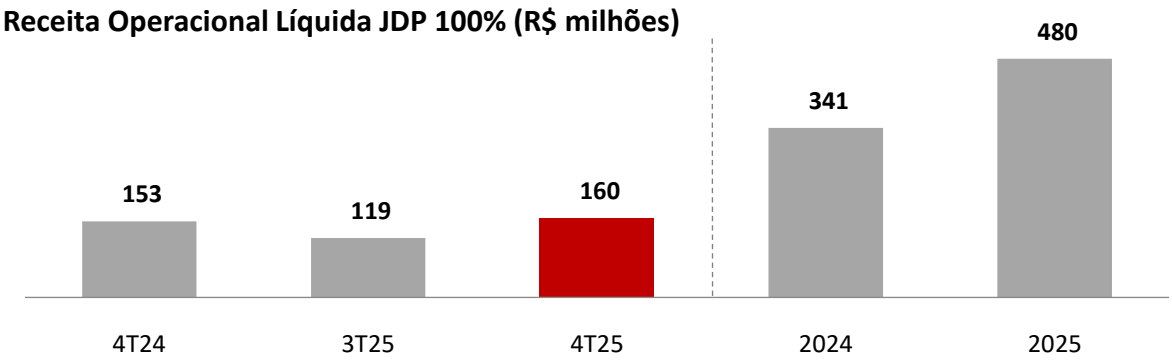
No 4T25, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R$ 47 milhões, queda de 62% em relação ao 4T24 (R$ 123 milhões) e queda de 45% comparado ao 3T25 (R$ 85 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta foi de R$ 214 milhões, uma redução de 54% comparado com o exercício anterior. A redução da Receita Bruta se deve, principalmente, à entrega de projetos consolidados integralmente, com aumento da representatividade dos projetos no Jardim das Perdizes, que é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial, conforme descrito na seção correspondente.

| Receita Operacional Bruta | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita de imóveis vendidos | 31.469 | 114.550 | -72,5% | 70.096 | -55,1% | 165.071 | 445.001 | -62,9% |
| Receita de serviços prestados | 15.260 | 8.567 | 78,1% | 14.438 | 5,7% | 49.468 | 25.625 | 93,0% |
| **Receita operacional bruta** | **46.729** | **123.117** | **-62,0%** | **84.534** | **-44,7%** | **214.539** | **470.626** | **-54,4%** |

Já a **Receita Operacional Líquida** no 4T25 foi de R$ 44 milhões, redução de 63% em relação ao 4T24 (R$ 120 milhões) e redução de 46% em relação ao 3T25 (R$ 81 milhões). As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a "Receita Operacional Bruta".




Ao se analisar somente o Jardim das Perdizes ("JDP"), chegamos a uma Receita Operacional Líquida de R$ 160 milhões, aumento de 5%, comparado ao 4T24 (R$ 153 milhões) e um aumento de 34% em relação ao 3T25 (R$ 119 milhões).



Em 31 de dezembro de 2025, 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 4T25 foi de R$ 48 milhões, diminuição de 64% quando comparado ao 4T24 (R$ 133 milhões) e redução de 39% em relação ao 3T25 (R$ 78 milhões). No acumulado do ano, O Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados foi de R$ 238 milhões, uma redução de 52% comparado com o exercício anterior. A redução na rubrica em relação aos períodos anteriores se deve, principalmente, à entrega de projetos consolidados integralmente, com aumento da representatividade dos projetos no Jardim das Perdizes, que é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R$ 0 no 4T25, comparado com R$ 17 milhões no 4T24 e R$ 10 milhões no 3T25. A redução é explicada, majoritariamente, por [i] entregas de obras, que reduzem a apropriação de encargos financeiros no Custo de Imóveis Vendidos, passando a ser reconhecido como despesa financeira; e [ii] uma reclassificação de R$ 0,9 mil para imóveis a comercializar ocorrida no trimestre.

| Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | (1.957) | (40.205) | -95,1% | (15.602) | -87,5% | (23.771) | (168.911) | -85,9% |
| Obras | (40.602) | (71.382) | -43,1% | (49.071) | -17,3% | (168.872) | (244.717) | -31,0% |
| Custo Financeiro | 55 | (16.466) | -100,3% | (9.825) | -100,6% | (26.548) | (59.387) | -55,3% |
| Incorporação e Outros | (3.072) | (7.237) | -57,5% | (5.646) | -45,6% | (15.673) | (24.423) | -35,8% |
| Provisão (reversão) para rescisões de clientes | (2.308) | 1.956 | -218,0% | 2.072 | -211,4% | (3.520) | 3.929 | -189,6% |
| **Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados** | **(47.884)** | **(133.335)** | **-64,1%** | **(78.072)** | **-38,7%** | **(238.384)** | **(493.510)** | **-51,7%** |

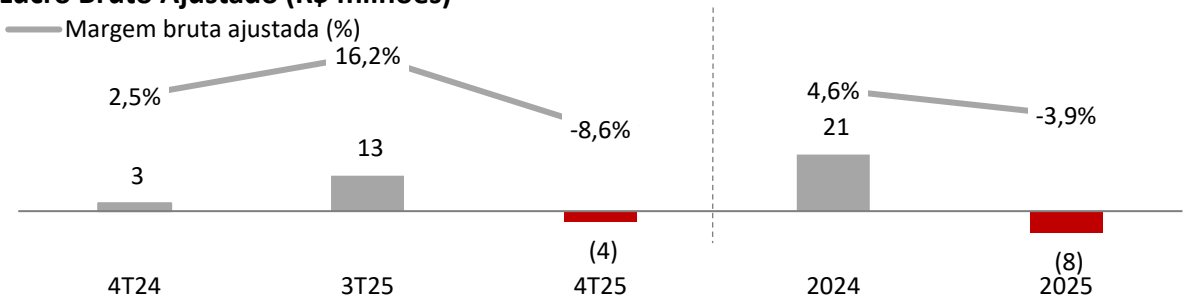
## LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, o **Lucro Bruto Ajustado** no 4T25 foi de -R$ 4 milhões, redução de 228% comparado ao lucro do 4T24 (R$ 3 milhões) e uma redução de 129% em relação ao lucro do 3T25 (R$ 13 milhões). No trimestre foi realizada provisão para gastos com assistência técnica no montante de R$ 5,1 milhões, prejudicando o resultado bruto no trimestre. Além disso, no trimestre foi necessário conceder descontos para venda de unidades no empreendimento Astral Saúde, com impacto de R$ 3 milhões. Por conta disso, também

houve o reconhecimento de *impairment* de unidades concluídas neste empreendimento, totalizando despesa de R$ 0,9 milhão.

A **Margem Bruta Ajustada** no trimestre foi de -9%, comparado com margem de 3% no 4T24 e de 16% no 3T25.

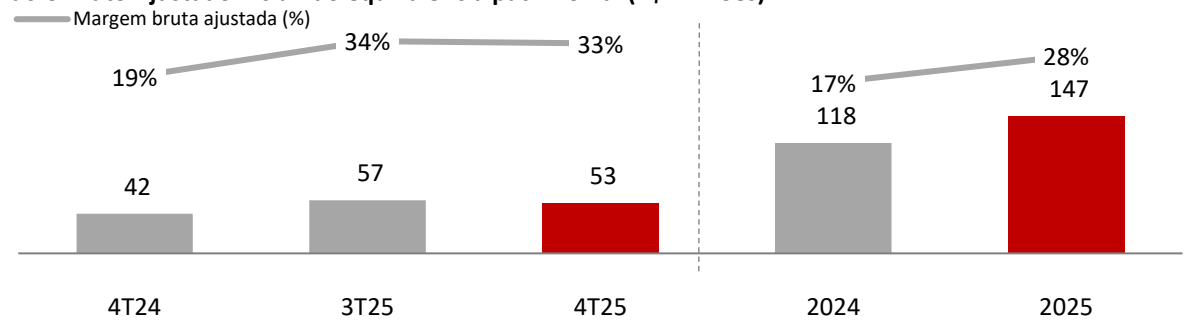
**Lucro Bruto Ajustado (R$ milhões)**




| Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita liquída | 44.153 | 119.824 | -63,2% | 81.486 | -45,8% | 203.900 | 455.222 | -55,2% |
| Lucro bruto | (3.731) | (13.511) | -72,4% | 3.414 | -209,3% | (34.484) | (38.288) | -9,9% |
| (+) Encargos financeiros no CIV | (55) | 16.466 | -100,3% | 9.825 | -100,6% | 26.548 | 59.387 | -55,3% |
| Lucro bruto ajustado | **(3.786)** | **2.955** | **-228,1%** | **13.239** | **-128,6%** | **(7.936)** | **21.099** | **-137,6%** |
| *Margem bruta (%)* | *-8,5%* | *-11,3%* | *2,8 p.p.* | *4,2%* | *-12,6 p.p.* | *-16,9%* | *-8,4%* | *-8,5 p.p.* |
| *Margem bruta ajustada (%)* | *-8,6%* | *2,5%* | *-11,0 p.p.* | *16,2%* | *-24,8 p.p.* | *-3,9%* | *4,6%* | *-8,5 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$ 53 milhões, com margem bruta ajustada de 33%. No acumulado do ano, a Margem Bruta Ajustada atingiu 28%, um aumento de 11 p.p. sobre o exercício de 2024.

**Lucro Bruto Ajustado incluindo equivalência patrimonial (R$ milhões)**




| Resultado Bruto Ajustado, incluindo equivalência patrimonial | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita liquída | 162.730 | 219.513 | -25,9% | 168.439 | -3,4% | 532.551 | 695.837 | -23,5% |
| Lucro bruto | 41.435 | 21.121 | 96,2% | 36.359 | 14,0% | 83.293 | 45.632 | 82,5% |
| (+) Encargos financeiros no CIV | 11.766 | 21.201 | -44,5% | 20.321 | -42,1% | 63.495 | 72.064 | -11,9% |
| Lucro bruto ajustado | **53.201** | **42.322** | **25,7%** | **56.680** | **-6,1%** | **146.788** | **117.697** | **24,7%** |
| *Margem bruta ajustada (%)* | *32,7%* | *19,3%* | *13,4 p.p.* | *33,6%* | *-1,0 p.p.* | *27,6%* | *16,9%* | *10,6 p.p.* |

## RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T25 com R$ 29 milhões de **Lucro Bruto a Apropriar**, redução de 33% em relação ao 4T24 (R$ 43 milhões) e redução de 14% em relação ao 3T25 (R$ 33 milhões). A redução no resultado a apropriar, pode ser explicada, principalmente, pela redução no número de obras em andamento consolidadas integralmente no balanço da Companhia.

A **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 33%, aumento de 5,1 p.p. em relação ao 4T24 (27,9%) e aumento de 2,0 p.p. em relação ao 3T25 (31,0%).

| Resultado a Apropriar | 4T25 | 4T24 | *4T25 vs. 4T24* | 3T25 | *4T25 vs. 3T25* |
|---|---|---|---|---|---|
| Receita de imóveis vendidos a apropriar | 88.380 | 155.775 | -43,3% | 109.237 | -19,1% |
| (-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS) | (1.838) | (3.240) | -43,3% | (2.272) | -19,1% |
| Receita líquida a apropriar | 86.542 | 152.535 | -43,3% | 106.965 | -19,1% |
| (-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar | (57.955) | (109.968) | -47,3% | (73.807) | -21,5% |
| **(=) Lucro bruto a apropriar** | **28.587** | **42.567** | **-32,8%** | **33.158** | **-13,8%** |
| *Margem bruta a apropriar (%)* | *33,0%* | *27,9%* | *5,1 p.p.* | *31,0%* | *2,0 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.

| Resultado a Apropriar JDP | 4T25 | 4T24 | *4T25 vs. 4T24* | 3T25 | *4T25 vs. 3T25* |
|---|---|---|---|---|---|
| Receita de imóveis vendidos a apropriar | 550.013 | 646.511 | -14,9% | 605.141 | -9,1% |
| (-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS) | (11.440) | (13.447) | -14,9% | (12.587) | -9,1% |
| Receita líquida a apropriar | 538.573 | 633.064 | -14,9% | 592.554 | -9,1% |
| (-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar | (288.472) | (347.606) | -17,0% | (319.481) | -9,7% |
| **(=) Lucro bruto a apropriar** | **250.101** | **285.458** | **-12,4%** | **273.073** | **-8,4%** |
| *Margem bruta a apropriar (%)* | *46,4%* | *45,1%* | *1,3 p.p.* | *46,1%* | *0,4 p.p.* |
| **Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa** | **130.490** | **149.866** | **-12,9%** | **142.476** | **-8,4%** |
| *Margem bruta a apropriar (%)* | *46,4%* | *45,1%* | *1,3 p.p.* | *46,1%* | *0,4 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$ 169 milhões, com **Margem Bruta a Apropriar** de 42%.

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 4T25 foram de aproximadamente R$ 2 milhões, representando 12% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as Despesas Comerciais no 4T24 e no 3T25 foram de R$ 5 milhões e R$ 4 milhões, representando 9% e 9% da Receita Líquida, respectivamente. No acumulado do ano, as despesas comerciais totalizaram R$ 13 milhões, redução de 42% comparado a 2024 (R$ 23 milhões).

| Despesas Comerciais | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Publicidade e Propaganda | (1.598) | (3.991) | -60,0% | (2.708) | -41,0% | (9.635) | (15.938) | -39,5% |
| Estandes de venda | (283) | (449) | -37,0% | (922) | -69,3% | (2.016) | (3.763) | -46,4% |
| Comissões de vendas | (383) | (687) | -44,3% | (597) | -35,8% | (1.528) | (3.072) | -50,3% |
| **Despesa comercial** | **(2.264)** | **(5.127)** | **-55,8%** | **(4.227)** | **-46,4%** | **(13.179)** | **(22.773)** | **-42,1%** |
| *Despesa comercial ajustada / Vendas brutas [1]* | *-6,5%* | *-7,9%* | *1,4 p.p.* | *-9,2%* | *2,7 p.p.* | *-7,6%* | *-5,5%* | *-2,1 p.p.* |
| *Despesa comercial / Receita líquida* | *-12,4%* | *-9,4%* | *-3,0 p.p.* | *-9,4%* | *-3,0 p.p.* | *-12,4%* | *-8,5%* | *-3,8 p.p.* |

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração** fecharam o 4T25 em R$ 13 milhões, redução de 2% em relação ao 4T24 (R$ 14 milhões) e aumento de 13% comparado ao 3T25 (R$ 12 milhões). No acumulado do ano, as despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 52 milhões, redução de 5% comparado a 2024 (R$ 55 milhões).

| Despesas Administrativas e Honorários da Administração | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pessoal | (3.022) | (2.719) | 11,1% | (2.513) | 20,3% | (11.036) | (15.749) | -29,9% |
| Ocupação | (280) | (267) | 4,9% | (327) | -14,4% | (1.458) | (1.037) | 40,6% |
| Utilidades e serviços | (1.229) | (1.420) | -13,5% | (1.685) | -27,1% | (5.801) | (4.625) | 25,4% |
| Serviços de Terceiros | (610) | (1.117) | -45,4% | (933) | -34,6% | (4.498) | (7.414) | -39,3% |
| Marketing Institucional | (1.513) | (1.487) | 1,7% | (507) | 198,4% | (2.648) | (1.541) | 71,8% |
| Depreciação e amortização | (1.063) | (1.532) | -30,6% | (1.867) | -43,1% | (6.149) | (5.722) | 7,5% |
| Despesas gerais | (1.154) | (79) | 1360,8% | (18) | 6311,1% | (2.742) | (1.574) | 74,2% |
| Honorários da administração | (4.719) | (4.613) | 2,3% | (3.502) | 34,8% | (17.333) | (15.570) | 11,3% |
| Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo | 96 | (461) | -120,8% | (546) | -117,6% | (506) | (1.623) | -68,8% |
| **Despesa administrativa e Honorários** | **(13.494)** | **(13.695)** | **-1,5%** | **(11.898)** | **13,4%** | **(52.171)** | **(54.855)** | **-4,9%** |
| *Desp. administrativa / Vendas brutas* | *-16,1%* | *-9,7%* | *-6,5 p.p.* | *-14,3%* | *-1,8 p.p.* | *-15,6%* | *-7,8%* | *-7,9 p.p.* |
| *Desp. administrativa / Vendas contratadas* | *-17,8%* | *-9,9%* | *-7,9 p.p.* | *-16,3%* | *-1,6 p.p.* | *-18,7%* | *-9,0%* | *-9,7 p.p.* |
| *Desp. administrativa / Receita líquida* | *-30,6%* | *-11,4%* | *-19,1 p.p.* | *-14,6%* | *-16,0 p.p.* | *-25,6%* | *-12,1%* | *-13,5 p.p.* |

## RESULTADO FINANCEIRO

No 4T25, a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** negativo de -R$ 19 milhões, aumento de 322% em relação aos -R$ 5 milhões registrados no 4T24 e incremento de 28% em relação aos -R$ 15 milhões do 3T25.

[1] Despesa comercial ajustada considerando Tecnisa S.A. e JDP

A **Receita Financeira** foi de R$ 2 milhões, redução de 79% em relação ao 4T24 (R$ 9 milhões) e redução de 48% em relação ao 3T25 (R$ 4 milhões).

Já a **Despesa Financeira** somou R$ 21 milhões, apresentando aumento de 58% em relação ao 4T24 (R$ 14 milhões) e de 13% em relação ao 3T25 (R$ 19 milhões). A variação se deve, principalmente, [i] à alta na taxa básica de juros, que atingiu 15% a.a. em 2025; bem como [ii] à entrega de empreendimentos, levando ao reconhecimento de encargos financeiros atrelados aos projetos como despesas financeiras em vez de custo dos imóveis vendidos.

| Resultado Financeiro | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Atualização monetária e juros | (20.962) | (12.082) | 73,5% | (17.070) | 22,8% | (68.471) | (46.567) | 47,0% |
| Despesas bancárias | (212) | (1.167) | -81,8% | (719) | -70,5% | (1.409) | (1.367) | 3,1% |
| Outras despesas financeiras | (157) | (258) | -39,1% | (1.116) | -85,9% | (2.496) | (9.302) | -73,2% |
| **Despesa financeira** | **(21.331)** | **(13.507)** | **57,9%** | **(18.905)** | **12,8%** | **(72.376)** | **(57.236)** | **26,5%** |
| Receitas de aplicações financeiras | 1.067 | 4.376 | -75,6% | 1.974 | -45,9% | 9.448 | 16.659 | -43,3% |
| Variação monetária ativa e juros | 409 | 1.633 | -75,0% | 300 | 36,3% | (989) | 3.764 | -126,3% |
| Juros e atualizações sobre empréstimos | - | 128 | -100,0% | - | n.a. | 521 | 365 | 42,7% |
| Juros atraso recebimento de clientes | 1.156 | 745 | 55,2% | 1.002 | 15,4% | 3.314 | 1.910 | 73,5% |
| Outras receitas financeiras | (716) | 2.023 | -135,4% | 432 | -265,7% | 1.243 | 3.534 | -64,8% |
| **Receita financeira** | **1.916** | **8.905** | **-78,5%** | **3.708** | **-48,3%** | **13.537** | **26.232** | **-48,4%** |
| **Resultado Financeiro** | **(19.415)** | **(4.602)** | **321,9%** | **(15.197)** | **27,8%** | **(58.839)** | **(31.004)** | **89,8%** |

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R$ 41 milhões no 4T25, aumento de 65% comparado ao 4T24 (R$ 25 milhões) e um incremento de 42% comparado ao 3T25 (R$ 29 milhões). Tal resultado se deve principalmente, **[i]** ao lucro de R$ 33 milhões nos projetos do *Jardim das Perdizes*, e **[ii]** ao lucro de R$ 7 milhões no projeto *Unik*.

No acumulado do ano, a Equivalência Patrimonial totalizou lucro de R$ 107 milhões, aumento de 79% comparado a 2024 (R$ 60 milhões).

Abaixo apresentamos o Demonstrativo de Resultados do JDP, destacando um lucro líquido de R$ 95 milhões no ano de 2025, aumento de 72% em comparação ao ano anterior. A Companhia detém 52,2% de participação no projeto.

| Demonstrativo de Resultado JDP | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Receita Líquida** | **159.696** | 152.589 | 4,7% | 119.232 | 33,9% | 479.755 | 340.686 | 40,8% |
| Custo das Vendas e Serviços | (91.429) | (90.910) | 0,6% | (67.217) | 36,0% | (278.780) | (201.478) | 38,4% |
| **Lucro Bruto** | **68.267** | **61.679** | **10,7%** | **52.015** | **31,2%** | **200.975** | **139.208** | **44,4%** |
| *Margem Bruta (%)* | *42,7%* | *40,4%* | *2,3 p.p.* | *43,6%* | *-0,9 p.p.* | *41,9%* | *40,9%* | *1,0 p.p.* |
| Despesas Comerciais | (6.121) | (11.617) | -47,3% | (6.559) | -6,7% | (22.937) | (30.516) | -24,8% |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | (1.677) | (553) | 203,3% | (707) | 137,2% | (27.655) | (33.396) | -17,2% |
| Resultado Financeiro | 6.795 | 2.519 | 169,7% | 4.311 | 57,6% | 19.277 | 6.064 | 217,9% |
| Imposto de renda e contribuição social | (4.013) | (2.997) | 33,9% | (2.793) | 43,7% | (11.197) | (6.643) | 68,6% |
| **Resultado Líquido** | **63.251** | **49.031** | **29,0%** | **46.267** | **36,7%** | **181.400** | **105.233** | **72,4%** |
| *Margem Líquida (%)* | *39,6%* | *32,1%* | *7,5 p.p.* | *38,8%* | *0,8 p.p.* | *37,8%* | *30,9%* | *6,9 p.p.* |
| **Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa** | **33.001** | **25.741** | **28,2%** | **24.140** | **36,7%** | **95.235** | **55.247** | **72,4%** |
| *Margem Líquida (%)* | *39,6%* | *32,1%* | *7,5 p.p.* | *38,8%* | *0,8 p.p.* | *37,8%* | *30,9%* | *6,9 p.p.* |

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

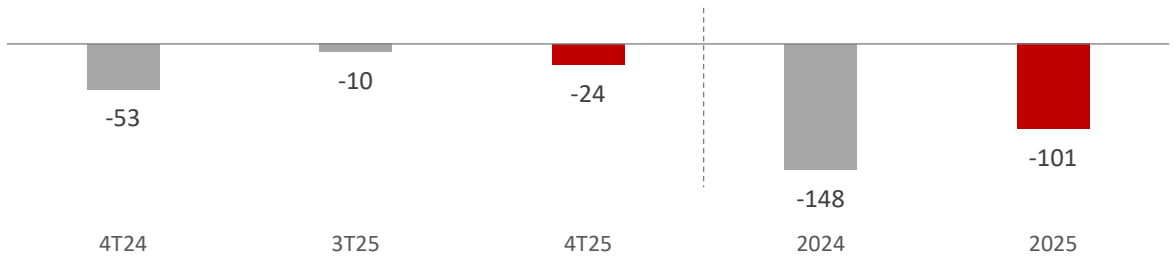
As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R$ 26 milhões no 4T25, contra despesa de R$ 39 milhões no 4T24, e uma despesa de R$ 7 milhões no 3T25. O montante de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 4T25 é justificado, principalmente, pela **[i]** perda por não recuperabilidade de custos incorridos com o projeto *Belaterra* no valor de R$ 16 milhões, considerando que a Companhia optou por desenvolver um novo projeto no terreno; **[ii]** pela despesa de perda com parceiros no valor de R$ 5 milhões; **[iii]** pela despesa de amortização de remensuração de investimento no valor de R$ 4 milhões; e **[iv]** por outras despesas operacionais no valor de R$ 4 milhões.

| Outras Receitas e (Despesas) Operacionais | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Indenizações a Clientes(a) | - | (445) | -100,0% | - | n.a. | - | (3.820) | -100,0% |
| Gastos com prospecção de terrenos | - | (812) | -100,0% | - | n.a. | (88) | (1.854) | -95,3% |
| Perda por não recuperabilidade de custos incorridos | (15.812) | - | n.a. | - | n.a. | (15.812) | - | n.a. |
| Ganho na venda/aquisição de participação societária | (100) | 1.102 | -109,1% | 100 | -200,0% | - | 31.836 | -100,0% |
| Perdas com parceiros de construção | (5.521) | (611) | 803,6% | - | n.a. | (5.631) | (16.584) | -66,0% |
| Outras despesas com empreendimentos concluídos | (781) | (539) | 44,9% | (814) | -4,1% | (2.635) | (1.046) | 151,9% |
| Provisão para riscos e obrigações legais | (1.007) | (20.219) | -95,0% | (1.935) | -48,0% | (10.056) | (29.809) | -66,3% |
| Baixa com imobilizado | - | (365) | -100,0% | - | n.a. | (12) | (169) | -92,9% |
| Amortização de remensuração de investimento | (3.876) | (5.629) | -31,1% | (4.752) | -18,4% | (16.158) | (29.689) | -45,6% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 3.497 | (21.198) | -116,5% | 255 | 1271,4% | 10.943 | (9.671) | -213,2% |
| **Outras Receitas e Despesas** | **(25.989)** | **(39.108)** | **-33,5%** | **(7.146)** | **263,7%** | **(41.838)** | **(51.201)** | **-18,3%** |

## RESULTADO LÍQUIDO

No 4T25 a TECNISA apresentou um **Prejuízo Líquido** de -R$ 24 milhões, redução de 55% em relação a perda de R$ 53 milhões reportada no 4T24, e aumento de 151% em relação a perda de -R$ 10 milhões do 3T25.

**Resultado Líquido (R$ milhões)**




## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou 31 de dezembro de 2025 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R$ 216 milhões, um aumento de 26% comparado ao 4T24 (R$ 172 milhões) e incremento de 259% comparado ao 3T25 (R$ 60 milhões).

Em dezembro de 2025, a Companhia realizou uma importante reestruturação de sua dívida, com a **17ª Emissão de Debêntures** no valor de **R$ 178 milhões**, com custo de CDI + 4,25% a.a. e vencimento final em 2031, com pagamento de juros mensais e 5 anos de carência de principal.

Além do significativo alongamento da dívida corporativa, esta emissão possui uma carência de 18 meses para apuração de índices financeiros (*covenants*), o que traz segurança para que a Companhia dê continuidade ao seu plano de negócios, buscando um equilíbrio importante para a geração de valor para os seus acionistas.

Em dezembro de 2025, também foram aprovados em Assembleia Especial de Investidores no âmbito dos CRI's, a alteração de escritura de debêntures nos seguintes termos:

1) 11ª Emissão de Debêntures:

- Alteração da data de vencimento de Dez/25 para Dez/28;
- Inclusão de garantias e carência de 18 meses para apuração de índices financeiros - *covenants*;
- Retirada da multa de pré-pagamento;
- Alteração da remuneração de CDI + 4,00% a.a. para CDI + 4,25% a.a.

2) 13ª Emissão de Debêntures:

- Inclusão de garantias e carência de 18 meses para apuração de índices financeiros - *covenants*;
- Retirada da multa de pré-pagamento;
- Alteração da atualização monetária e remuneração de IPCA + 7,00% a.a. para CDI + 4,25%a.a..

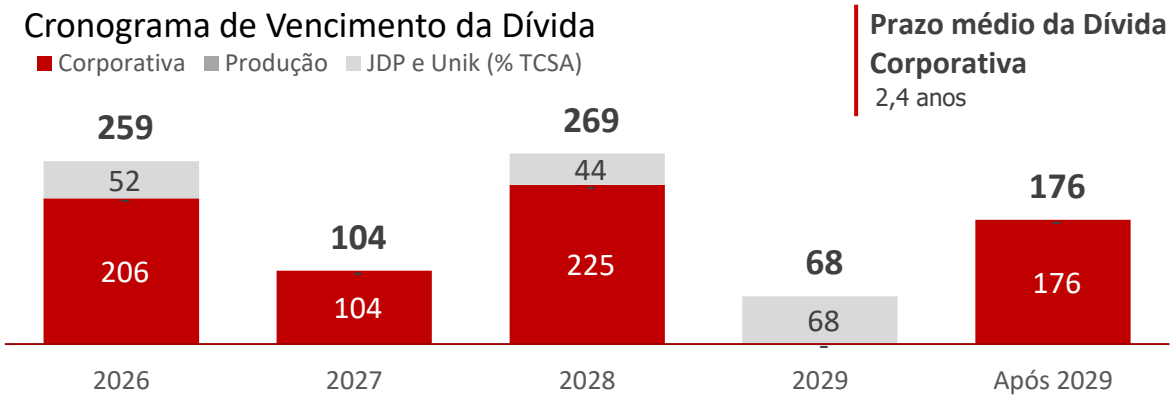
3) 14ª Emissão de Debêntures:

- Inclusão de garantias e carência de 18 meses para apuração de índices financeiros - *covenants*;
- Retirar multa de pré-pagamento;
- Alteração da remuneração de CDI + 3,75% a.a. para CDI + 4,25% a.a..

A **Geração de Caixa**, medida pela variação da dívida líquida, totalizou R$ 6 milhões no 4T25. Já a **Geração de Caixa Ajustada**, incluindo os empreendimentos em equivalência patrimonial, totalizou R$ 43 milhões no 4T25, aumento de 360% comparado ao 4T24 e de 351% comparado ao trimestre anterior, com a contribuição das 2 entregas realizadas no trimestre.

A **Dívida Líquida** totalizou R$ 495 milhões no encerramento do 4T25, redução de 2% comparado ao 4T24 (R$ 507 milhões) e de 1% comparado ao 3T25 (R$ 501 milhões). A alavancagem da Companhia, medida pelo indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido, foi de 169,6% no encerramento do 4T25, comparado a 131,3% no 4T24 e 158,5% no 3T25.

O gráfico abaixo apresenta o cronograma de vencimento das dívidas:




Como evento subsequente, em janeiro de 2026, a Companhia realizou a quitação antecipada da 7ª, 9ª, 12ª e 16ª Emissão de debêntures, além da amortização parcial da 15ª Emissão de debêntures, totalizando R$ 151 milhões. Após esse movimento, o prazo médio da Dívida Corporativa passou a ser de aproximadamente 2,9 anos.

| Endividamento | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Patrimônio líquido** [1] | **291.943** | **385.798** | **-24,3%** | **316.393** | **-7,7%** | **291.943** | **385.798** | **-24,3%** |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 199.508 | 130.821 | 52,5% | 42.380 | 370,8% | 199.508 | 130.821 | 52,5% |
| Títulos e Valores Mobiliários | 16.372 | 41.025 | -60,1% | 17.726 | -7,6% | 16.372 | 41.025 | -60,1% |
| **Disponibilidades e aplic. financeiras** | **215.880** | **171.846** | **25,6%** | **60.106** | **259,2%** | **215.880** | **171.846** | **25,6%** |
| (-) Coobrigações com cessão de recebíveis | - | - | n.a. | - | n.a. | - | - | n.a. |
| (-) Debêntures | (670.033) | (573.027) | 16,9% | (494.238) | 35,6% | (670.033) | (573.027) | 16,9% |
| **Dívida líquida [ex-SFH]** | **(454.153)** | **(401.181)** | **13,2%** | **(434.132)** | **4,6%** | **(454.153)** | **(401.181)** | **13,2%** |
| *Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido* | *155,6%* | *104,0%* | *51,6 p.p.* | *137,2%* | *18,3 p.p.* | *155,6%* | *104,0%* | *51,6 p.p.* |
| (-) Financiamento à produção | (41.029) | (105.451) | -61,1% | (67.336) | -39,1% | (41.029) | (105.451) | -61,1% |
| **Dívida líquida** | **(495.182)** | **(506.632)** | **-2,3%** | **(501.468)** | **-1,3%** | **(495.182)** | **(506.632)** | **-2,3%** |
| *Dívida líquida / Patrim. líquido* | *169,6%* | *131,3%* | *38,3 p.p.* | *158,5%* | *11,1 p.p.* | *169,6%* | *131,3%* | *38,3 p.p.* |
| Endividamento curto prazo | (206.148) | (222.060) | -7,2% | | n.a. | (206.148) | (222.060) | -7,2% |
| Endividamento longo prazo | (504.914) | (456.418) | 10,6% | (339.161) | 48,9% | (504.914) | (456.418) | 10,6% |
| **Endividamento total** | **(711.062)** | **(678.478)** | **4,8%** | **(561.574)** | **26,6%** | **(711.062)** | **(678.478)** | **4,8%** |
| *Endividamento total / Patrim. líquido* | *243,6%* | *175,9%* | *67,7 p.p.* | *177,5%* | *66,1 p.p.* | *243,6%* | *175,9%* | *67,7 p.p.* |
| Caixa e Equivalentes de Caixa não consolidado | 99.474 | 86.018 | 15,6% | 101.207 | -1,7% | 99.474 | 86.018 | 15,6% |
| Dívida de projetos em Equivalência Patrimonial [2] | (164.592) | (178.234) | -7,7% | (202.631) | -18,8% | (164.592) | (178.234) | -7,7% |
| **Geração (Consumo) de caixa** [3] | **6.286** | **(632)** | **-1094,6%** | **(14.255)** | **-144,1%** | **11.450** | **107.093** | **-89,3%** |
| **Geração (Consumo) de caixa ajustado** [4] | **42.566** | **9.258** | **359,8%** | **(28.226)** | **-250,80%** | **(8.345)** | **95.492** | **-108,7%** |

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

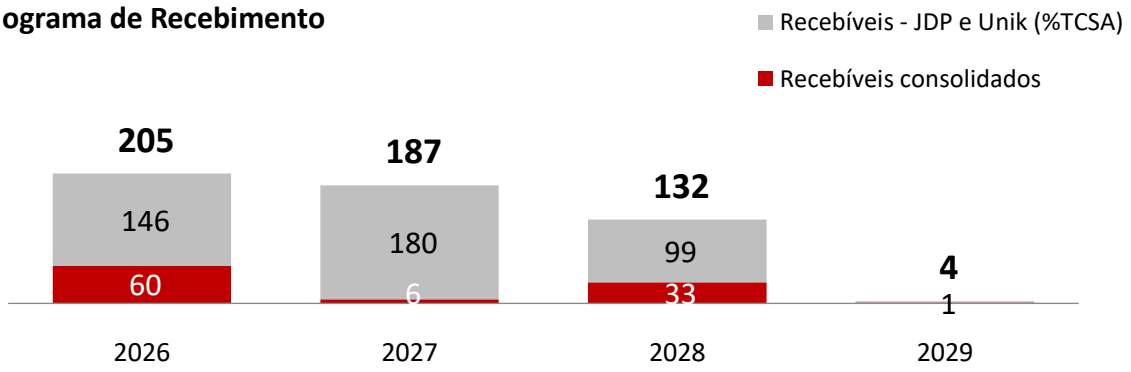
Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 4T25, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do *Jardim das Perdizes* e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, representado por financiamento direto aos clientes, totalizou R$ 20 milhões, uma redução de 22% comparado ao 4T24 (R$ 26 milhões) e redução de 8% quando comparado ao 3T25 (R$ 22 milhões).

As Contas a Receber pelas vendas de imóveis foi de R$ 529 milhões no 4T25, redução de 10% comparado ao 4T24 (R$ 743 milhões) e redução de 15% comparado ao 3T25 (R$ 621 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.

[1] Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.
[2] Considera financiamento a produção e notas comerciais de empreendimentos não consolidados no balanço *(Jardim das Perdizes e Unik).*
[3] Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.
[4] Considera a geração (consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

## Cronograma de Recebimento




| Contas a Receber de Clientes | 4T25 | 4T24 | *4T25 vs. 4T24* | 3T25 | *4T25 vs. 3T25* |
|---|---|---|---|---|---|
| Contas a receber de clientes ("on-balance") | 68.739 | 225.805 | -69,6% | 95.082 | -27,7% |
| Ajuste a valor presente ("on-balance") | (458) | (1.557) | -70,6% | (1.568) | -70,8% |
| Provisão para créditos com perda esperada | (4.004) | (3.263) | 22,7% | (3.263) | 22,7% |
| Contas a receber de clientes ("on-balance") - UNIK | 23.208 | 36.227 | -35,9% | 49.599 | -53,2% |
| Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP | 173.377 | 89.938 | 92,8% | 149.778 | 15,8% |
| **Total contas a receber de clientes "on-balance"** | **260.862** | **347.150** | **-24,9%** | **289.628** | **-9,9%** |
| Contas a receber de clientes ("off-balance") | 37.886 | 73.725 | -48,6% | 47.956 | -21,0% |
| Contas a receber de clientes ("off-balance") - UNIK | - | 33.965 | -100,0% | 13.849 | -100,0% |
| Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP | 230.328 | 287.955 | -20,0% | 269.934 | -14,7% |
| **Total contas a receber de clientes "off-balance"** | **268.214** | **395.645** | **-32,2%** | **331.739** | **-19,1%** |
| **Total contas a receber de clientes** | **529.076** | **742.796** | **-28,8%** | **621.368** | **-14,9%** |
| **Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)[1]** | **20.423** | **26.227** | **-22,1%** | **22.144** | **-7,8%** |

## EVENTOS SUBSEQUENTES

**Proposta para venda de participação do Jardim das Perdizes**

Conforme fato relevante divulgado no dia 25 de fevereiro de 2026, o Conselho de Administração da Companhia deliberou **aceitar a proposta vinculante** recebida do Grupo BTG Pactual para a compra de quotas de titularidade da Companhia correspondentes à participação de **26,09%** (vinte e seis inteiros e nove centésimos por cento) do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 08.303.528/0001-41 ("Windsor"), por **R$ 260.900.000,00** (duzentos e sessenta milhões e novecentos mil reais) ("Proposta") a serem pagos à vista.

Ademais, ressalta-se que a operação poderá ou não ser concretizada, a depender de diversos fatores a serem negociados e estará sujeito a condições precedentes, o que inclui a obtenção das aprovações prévias necessárias, tais como consentimentos de credores e autoridades aplicáveis, em especial do CADE. A concretização da operação pelo Grupo BTG Pactual poderá se realizar por quaisquer sociedades coligadas ao Grupo BTG Pactual, inclusive fundos de investimento.

**Quitação antecipada de dívidas**

As seguintes dívidas foram quitadas antecipadamente em janeiro de 2026:

1 - 7ª Emissão de Debêntures: R$ 46 milhões;
2 - 9ª Emissão de Debêntures: R$ 42 milhões;
3 - 12ª Emissão de Debêntures: R$ 29 milhões;
4 - 16ª Emissão de Debêntures: R$ 17 milhões.

**Compra de participação societária - SILAY:**

Em janeiro de 2026, a Companhia exerceu uma opção de compra de participação societária de 50% do Sr. Joseph Meyer Nigri, vice-presidente do Conselho de Administração da Companhia, na empresa SILAY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("SILAY") por R$ 7,4 milhões, no âmbito da operação de *equity* preferencial comunicada em 31 de março de 2025, dentro dos termos e critérios do contrato assinado e aprovado pelo Comitê de Auditoria da Companhia. A SILAY é sociedade que detém 0,65% do capital social da WINDSOR, sendo que após o exercício da opção, a Companhia passou a ser titular de 100% da sociedade SILAY.

## TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T25

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
27 de março – 6ª feira
11h00 – horário de Brasília
10h00 – horário de Nova York
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

## CONTATO DO RI

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

# ANEXOS

## ANEXO 1 - DRE

TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)

| DRE Consolidado | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 | 2025 | 2024 | 2025 vs. 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Receita de imóveis vendidos | 31.469 | 114.550 | -72,5% | 70.096 | -55,1% | 165.071 | 445.001 | -62,9% |
| Receita de serviços prestados | 15.260 | 8.567 | 78,1% | 14.438 | 5,7% | 49.468 | 25.625 | 93,0% |
| **Receita operacional bruta** | **46.729** | **123.117** | **-62,0%** | **84.534** | **-44,7%** | **214.539** | **470.626** | **-54,4%** |
| Impostos sobre as vendas | (2.576) | (3.293) | -21,8% | (3.048) | -15,5% | (10.639) | (15.404) | -30,9% |
| **Receita operacional líquida** | **44.153** | **119.824** | **-63,2%** | **81.486** | **-45,8%** | **203.900** | **455.222** | **-55,2%** |
| Custo das vendas e serviços | (47.884) | (133.335) | -64,1% | (78.072) | -38,7% | (238.384) | (493.510) | -51,7% |
| *Custo dos imóveis vendidos* | *(35.463)* | *(128.143)* | *-72,3%* | *(64.786)* | *-45,3%* | *(199.163)* | *(476.006)* | *-58,2%* |
| *Custo dos serviços prestados* | *(12.421)* | *(5.192)* | *139,2%* | *(13.286)* | *-6,5%* | *(39.221)* | *(17.504)* | *124,1%* |
| **Lucro bruto** | **(3.731)** | **(13.511)** | **-72,4%** | **3.414** | **-209,3%** | **(34.484)** | **(38.288)** | **-9,9%** |
| *Margem bruta (%)* | *-8,5%* | *-11,3%* | *2,8 p.p.* | *4,2%* | *-12,6 p.p.* | *-16,9%* | *-8,4%* | *-8,5 p.p.* |
| Receitas (despesas) operacionais | (462) | (32.885) | -98,6% | 5.902 | -107,8% | (629) | (69.141) | -99,1% |
| *Vendas* | *(2.264)* | *(5.127)* | *-55,8%* | *(4.227)* | *-46,4%* | *(13.179)* | *(22.773)* | *-42,1%* |
| *Gerais e administrativas* | *(8.808)* | *(8.893)* | *-1,0%* | *(8.115)* | *8,5%* | *(34.581)* | *(38.525)* | *-10,2%* |
| *Honorários da administração* | *(4.686)* | *(4.802)* | *-2,4%* | *(3.783)* | *23,9%* | *(17.590)* | *(16.330)* | *7,7%* |
| *Equivalência Patrimonial* | *41.285* | *25.045* | *64,8%* | *29.173* | *41,5%* | *106.559* | *59.688* | *78,5%* |
| *Outras receitas (despesas) operacionais* | *(25.989)* | *(39.108)* | *-33,5%* | *(7.146)* | *263,7%* | *(41.838)* | *(51.201)* | *-18,3%* |
| Resultado Financeiro | (19.415) | (4.602) | 321,9% | (15.197) | 27,8% | (58.839) | (31.004) | 89,8% |
| *Despesas financeiras* | *(21.332)* | *(13.507)* | *57,9%* | *(18.904)* | *12,8%* | *(72.376)* | *(57.236)* | *26,5%* |
| *Receitas financeiras* | *1.917* | *8.905* | *-78,5%* | *3.707* | *-48,3%* | *13.537* | *26.232* | *-48,4%* |
| **Resultado operacional** | **(23.608)** | **(50.998)** | **-53,7%** | **(5.881)** | **301,4%** | **(93.952)** | **(138.433)** | **-32,1%** |
| Outras receitas (despesas) não operacionais | - | - | n.a. | - | n.a. | - | - | n.a. |
| **Lucro antes de IR e CS** | **(23.608)** | **(50.998)** | **-53,7%** | **(5.881)** | **301,4%** | **(93.952)** | **(138.433)** | **-32,1%** |
| Imposto de renda e contribuição social | (831) | (2.927) | -71,6% | (2.332) | -64,4% | (6.179) | (12.620) | -51,0% |
| *Diferido* | *417* | *(314)* | *-232,8%* | *(10)* | *-4270,0%* | *2.594* | *764* | *239,5%* |
| *Do exercício* | *(1.248)* | *(2.613)* | *-52,2%* | *(2.322)* | *-46,3%* | *(8.773)* | *(13.384)* | *-34,5%* |
| **Lucro líq. antes da partic. de minoritários** | **(24.439)** | **(53.925)** | **-54,7%** | **(8.213)** | **197,6%** | **(100.131)** | **(151.053)** | **-33,7%** |
| Participação de minoritários | 472 | 431 | 9,5% | (1.335) | -135,4% | (530) | 2.641 | -120,1% |
| **Lucro líquido do período** | **(23.967)** | **(53.494)** | **-55,2%** | **(9.548)** | **151,0%** | **(100.661)** | **(148.412)** | **-32,2%** |
| *Margem líquida (%)* | *-54,3%* | *-44,6%* | *-9,6 p.p.* | *-11,7%* | *-42,6 p.p.* | *-49,4%* | *-32,6%* | *-16,8 p.p.* |

# ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)

| Balanço Patrimonial | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | | | |
| **Circulante** | **493.526** | **545.646** | **-9,6%** | **311.697** | **58,3%** |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 199.508 | 130.821 | 52,5% | 42.380 | 370,8% |
| Títulos e Valores Mobiliários | 16.372 | 31.447 | -47,9% | 5.705 | 187,0% |
| Contas a receber de clientes | 48.797 | 199.736 | -75,6% | 81.254 | -39,9% |
| Dividendos a receber | 98.406 | - | n.a. | - | n.a. |
| Imóveis a comercializar | 84.239 | 132.402 | -36,4% | 127.396 | -33,9% |
| Despesas pagas antecipadamente | 1.416 | 2.037 | -30,5% | 2.213 | -36,0% |
| Impostos a recuperar | 11.510 | 14.162 | -18,7% | 12.648 | -9,0% |
| Outras contas a receber | 33.278 | 35.041 | -5,0% | 40.101 | -17,0% |
| **Não circulante** | **229.147** | **241.408** | **-5,1%** | **209.849** | **9,2%** |
| Títulos e Valores Mobiliários | - | 9.578 | -100,0% | 12.021 | -100,0% |
| Contas a receber de clientes | 15.274 | 21.249 | -28,1% | 8.997 | 69,8% |
| Dividendos a receber | 14.870 | - | n.a. | - | n.a. |
| Imóveis a comercializar | 71.585 | 86.574 | -17,3% | 51.717 | 38,4% |
| Impostos a recuperar | 4.527 | 3.284 | 37,9% | 4.990 | -9,3% |
| Partes Relacionadas | 13.492 | 3.780 | 256,9% | 5.373 | 151,1% |
| Parceiro em Negócios | 13.723 | 34.012 | -59,7% | 32.776 | -58,1% |
| Outras contas a receber | 95.676 | 82.931 | 15,4% | 93.975 | 1,8% |
| **Permanente** | **475.110** | **552.016** | **-13,9%** | **577.469** | **-17,7%** |
| Investimentos | 464.375 | 535.445 | -13,3% | 565.551 | -17,9% |
| Imobilizado | 3.126 | 6.187 | -49,5% | 3.569 | -12,4% |
| Intangível | 7.609 | 10.384 | -26,7% | 8.349 | -8,9% |
| **Total do ativo** | **1.197.783** | **1.339.070** | **-10,6%** | **1.099.015** | **9,0%** |

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

| Balanço Patrimonial | 4T25 | 4T24 | 4T25 vs. 4T24 | 3T25 | 4T25 vs. 3T25 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Passivo** | | | | | |
| **Circulante** | **342.557** | **405.752** | **-15,6%** | **386.765** | **-11,4%** |
| Empréstimos e financiamentos | 206.148 | 222.060 | -7,2% | 222.413 | -7,3% |
| Fornecedores | 12.841 | 15.190 | -15,5% | 12.154 | 5,7% |
| Impostos e contribuições a recolher | 2.689 | 2.628 | 2,3% | 2.596 | 3,6% |
| Salários a pagar e encargos a recolher | 18.830 | 18.325 | 2,8% | 18.904 | -0,4% |
| Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 545 | 565 | -3,5% | 750 | -27,3% |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 604 | 2.637 | -77,1% | 1.227 | -50,8% |
| Partes Relacionadas | 18.831 | 22.499 | -16,3% | 18.822 | 0,0% |
| Parceiro em Negócios | 222 | 3.802 | -94,2% | 3.802 | -94,2% |
| Adiantamento de clientes | 53.670 | 66.386 | -19,2% | 66.564 | -19,4% |
| Provisão para IR e CS | 2.190 | 2.972 | -26,3% | 2.426 | -9,7% |
| Impostos e contribuições diferidos | 1.244 | 6.977 | -82,2% | 2.664 | -53,3% |
| Aquisição de participação societária a pagar | - | 10.630 | -100,0% | 10.630 | -100,0% |
| Provisão para garantias | 3.221 | 1.962 | 64,2% | 1.920 | 67,8% |
| Outras contas a pagar | 21.522 | 29.119 | -26,1% | 21.893 | -1,7% |
| **Não circulante** | **563.283** | **547.520** | **2,9%** | **395.857** | **42,3%** |
| Empréstimos e financiamentos | 504.914 | 456.418 | 10,6% | 339.161 | 48,9% |
| Provisão para plano de incentivo a longo prazo | 459 | 498 | -7,8% | 351 | 30,8% |
| Adiantamento de clientes | 4.106 | 32.740 | -87,5% | 4.628 | -11,3% |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 111 | 552 | -79,9% | 256 | -56,6% |
| Provisão para riscos | 30.813 | 36.939 | -16,6% | 32.281 | -4,5% |
| Provisão para garantias | 10.934 | 5.817 | 88,0% | 7.500 | 45,8% |
| Impostos e contribuições diferidos | 390 | 742 | -47,4% | 295 | 32,2% |
| Participação em consórcios | 1.703 | 1.703 | 0,0% | 1.703 | 0,0% |
| Outras contas a pagar | 9.853 | 12.111 | -18,6% | 9.682 | 1,8% |
| **Acionistas não controladores** | **6.180** | **3.483** | **77,4%** | **6.663** | **-7,2%** |
| **Patrimônio líquido** | **285.763** | **382.315** | **-25,3%** | **309.730** | **-7,7%** |
| Capital social | 1.868.316 | 1.868.316 | 0,0% | 1.868.316 | 0,0% |
| Prejuízos acumulados | (1.446.319) | (1.297.907) | 11,4% | (1.446.319) | 0,0% |
| Lucros (Prejuízos) do período | (100.661) | (148.412) | -32,2% | (76.694) | 31,3% |
| Outros | (35.573) | (39.682) | -10,4% | (35.573) | 0,0% |
| **Total do passivo e PL** | **1.197.783** | **1.339.070** | **-10,6%** | **1.099.015** | **9,0%** |

# ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

TECNISA S.A. CONSOLIDADO (EM MILHARES DE REAIS)

| Fluxo de Caixa | 4T25 | 4T24 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| **Lucro antes do imposto de renda e contribuição social** | **(23.608)** | **(50.998)** |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais** | **(7.647)** | **8.938** |
| Depreciação | 445 | 825 |
| Amortização de ágios / software (líquido) | 882 | 1.001 |
| Baixa de imobilizado / intangível | - | 400 |
| Equivalência patrimonial | (41.285) | (25.045) |
| Ganho acordos judiciais - FCX | - | - |
| Juros e encargos financeiros liquidos | 18.640 | 31.789 |
| Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados | - | (1.007) |
| Impostos e contribuições diferidos | (908) | (535) |
| Provisões | 10.314 | (3.373) |
| Amortização de remensuração de investimento | 3.875 | 5.629 |
| Ajuste a valor presente | (1.110) | (746) |
| **Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos** | **36.987** | **43.430** |
| Contas a receber | 27.915 | 17.806 |
| Créditos diversos | 6.823 | 2.277 |
| Imóveis a comercializar | 20.139 | 60.803 |
| Despesas pagas antecipadamente | 797 | 939 |
| Impostos a recuperar | 1.601 | 3.606 |
| Outras contas a receber | (1.701) | 340 |
| Partes relacionadas | 7.352 | 307 |
| Participações em consórcios | - | (7) |
| Fornecedores | 687 | (6.702) |
| Impostos, contribuições e salários | 563 | (5.934) |
| Imposto de renda e contribuição social corrente | (1.484) | (5.387) |
| Adiantamento de clientes | (13.416) | (38.595) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | (768) | (920) |
| Dividendos recebidos | 25.413 | 5.791 |
| Juros pagos | (19.564) | (19.189) |
| Aquisições de participação societária | (10.630) | - |
| Pagamentos de processos para riscos | (4.193) | (2.730) |
| Pagamento de garantias | (1.114) | (1.745) |
| Outras contas a pagar | (1.433) | 32.770 |
| **Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais** | **5.732** | **1.370** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimentos** | | |
| Intangível | (142) | (708) |
| Títulos e valores mobiliários | 1.354 | 12.695 |
| Compras de imobilizado | (2) | (309) |
| Aumento (redução) dos investimentos | (169) | (10) |
| Caixa líquido gerado na venda de participação societária | - | - |
| **Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos** | **1.041** | **7.870** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamentos** | | |
| Variação líquida dos empréstimos tomados | 150.366 | (32.952) |
| Participação de acionistas não controladores em controladas | (11) | 5.736 |
| **Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos** | **150.355** | **(27.216)** |
| **(Redução) aumento nas disponibilidades** | **157.128** | **(17.976)** |

# ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

| Empreendimento | Participação TCSA (%) | Lançamento | Entrega da obra | VGV lançado (R$ milhões) | Unidades | Área privativa (m²) | Área priv. vendida (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Reserva Figueiras | 52,2% | nov/22 | nov/25 | 288,0 | 104 | 18.423 | 98,1% |
| Kalea Jardins | 100,0% | dez/22 | jun/26 | 380,0 | 33 | 11.491 | 97,9% |
| Recanto Oliveiras | 52,2% | mar/24 | ago/27 | 583,0 | 424 | 41.352 | 66,7% |
| Bosque Cerejeiras | 52,2% | mai/24 | out/27 | 445,0 | 100 | 26.734 | 55,9% |
| Reserva Flamboyant | 52,2% | set/24 | abr/28 | 592,5 | 216 | 37.571 | 62,5% |
| **Total** | | | | **2.288** | **877** | **135.572** | **70,3%** |

# ANEXO 5 - GLOSSÁRIO

- **Cláusula Suspensiva**

É um termo de contrato que define o período em que o incorporador poderá desistir do desenvolvimento de 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
Mais construtora por m²

TECNISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(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., no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objeto social e atividades operacionais preponderantes a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria imobiliária. O desenvolvimento de suas atividades pode ocorrer isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

Desde o IPO da Companhia em 2007, parte importante de seu plano de negócios se concentrou no desenvolvimento do bairro Jardim das Perdizes. As primeiras torres no bairro foram desenvolvidas entre 2013 e 2016 e, para continuidade dos lançamentos, a TECNISA teve que aguardar o leilão de Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") no âmbito da Operação Urbana Consorciada da Água Branca ocorrido apenas em Dezembro de 2023. Na ocasião, a Windsor Investimentos Imobiliários Ltda ("WINDSOR"), SPE que desenvolve o Jardim das Perdizes e no qual a Companhia detinha 57,5% de participação, realizou a aquisição de 206.152 CEPACs, quantidade suficiente para a construção de todos os empreendimentos previstos para o bairro conforme estudos de viabilidade. A aquisição exigiu um desembolso de R$ 225 milhões de reais, dos quais R$ 130 milhões referiam-se à participação da TECNISA no projeto.

Se por um lado esse movimento, estritamente necessário, destravou um enorme potencial de valor no principal ativo da TECNISA, por outro lado aumentou seus níveis de alavancagem. Por conta disso, desde então a Companhia realizou algumas vendas de participação no projeto, notadamente: R$ 50 milhões no 1º trimestre de 2024 e R$ 6,5 milhões no 1º trimestre de 2025, conforme divulgados em cada ocasião.

Os lançamentos no Jardim das Perdizes que se seguiram à aquisição dos CEPACs têm apresentado desempenho de vendas alinhado às viabilidades, com margens de lucro robustas. Entretanto, os projetos que a Companhia mantém fora do Jardim das Perdizes ainda têm apresentado margens pressionadas por custos de construção que dispararam desde a pandemia de COVID-19 e que não puderam ser integralmente repassados nos preços de venda. Além disso, algumas obras em fase final para entrega enfrentaram

escassez de mão-de-obra que atinge todo o setor, levando a atrasos com implicação nos custos indiretos e retrabalhos. Somado a isso, a piora nas condições econômicas, com a taxa SELIC atingindo 15% a.a. levou a um aumento significativo no custo da dívida.

Esse cenário fez com que a Companhia superasse limites de índices financeiros – *covenants* - previstos em contratos de dívida. Cabe destacar que os descumprimentos tiveram origem unicamente na superação de limites de índices financeiros e que a Companhia nunca deixou de cumprir com o pagamento das dívidas, nem mesmo de parcelas de juros. A Companhia ressalta que tem sido bem-sucedida na obtenção das anuências dos credores - *waivers*.

Os principais bancos que oferecem crédito imobiliário concederam financiamento para todas as obras lançadas pela Companhia, firmando os respectivos contratos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, ou seja, utilizando recursos depositados em caderneta de poupança, uma linha de *funding* cada vez mais escassa e para os quais os bancos têm sido extremamente rigorosos na concessão. Isso reforça a confiança dos credores na condução dos negócios e na solidez da Companhia.

Em 30 de dezembro de 2025, a Companhia informou o mercado sobre a Emissão de Debêntures de R$ 178 milhões, com custo de CDI + 4,25% a.a. e vencimento final em 6 anos, com pagamento de juros mensais e 5 anos de carência de principal. Além do significativo alongamento da dívida corporativa, esta emissão apresenta uma carência de 18 meses para apuração de índices financeiros (*covenants*). No mesmo sentido, a Companhia obteve *waivers* em outras emissões de dívidas, refletindo a mesma carência de 18 meses para apuração de índices financeiros. Esse movimento trouxe segurança para que a Companhia dê continuidade ao seu plano de negócios, buscando um equilíbrio importante para a geração de valor para os seus acionistas.

Com a manutenção de juros altos na economia, a Companhia tem buscado alternativas para redução da dívida corporativa. Conforme Fato Relevante de 23 de fevereiro de 2026, a Companhia recebeu do Grupo BTG Pactual uma proposta vinculante para a compra de quotas de titularidade da Companhia correspondentes à participação de 26,09% do capital social da WINDSOR, por R$ 261 milhões, a serem pagos à vista, tendo sido aceita pela Companhia. A operação poderá ou não ser concretizada, a depender de diversos fatores a serem negociados e estará sujeito a condições precedentes, o que inclui a obtenção das aprovações prévias necessárias, tais como consentimentos de credores e autoridades aplicáveis, em especial do CADE. A concretização da operação pelo Grupo BTG Pactual poderá se realizar por quaisquer sociedades coligadas ao Grupo BTG Pactual, inclusive fundos de investimento.

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

Em 31 de dezembro de 2025, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R$34.990 (R$237.669 em 31 de dezembro de 2024), 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$150.969 (em 31 de dezembro de 2024 apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R$139.894).

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora a venda de unidades e finalização de obras que devem contribuir para a geração de caixa, maximizando resultado e dividendos. A Companhia também tem trabalhado intensamente na redução das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional. Alternativas disponíveis para geração de liquidez, se necessário, incluem venda de recebíveis, venda de terrenos ou de participação em projetos, bem como acesso ao mercado financeiro e de capitais.

## 2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

### 2.1. Base de 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 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 25 de março de 2026.

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 3.10.

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 nº11.

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 3.10.

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 incialmente 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 constituí 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.

3.17.1. REAPRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICONADO - DVA

A Companhia está reapresentando a DVA do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 para refletir de forma mais apropriada a natureza das transações na DVA, foram efetuadas:

(i) Reclassificação do valor justo de propriedade para investimento.

(ii) Reclassificação de juros capitalizados.

(iii) Reclassificação de bônus, participação nos lucros e resultados e plano de incentivo a longo prazo.

(iv) Reclassificação da participação de não controladores.

TECNISA
Mais construtora por m²

| DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO - DVA | Consolidado | | |
|---|---|---|---|
| | **Originalmente Divulgado** 31/12/2024 | **Ajustes/ Reclassificações** | **Reapresentado** 31/12/2024 |
| RECEITA | | | |
| Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados | 488.060 | - | 488.060 |
| Reversão (provisão) para crédito com perda esperada | 3 | - | 3 |
| Outras receitas (i) | - | 10.154 | 10.154 |
| | 488.063 | 10.154 | 498.217 |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | | | |
| Custo de imóveis vendidos e serviços prestados | (451.543) | - | (451.543) |
| Serviços de terceiros | (7.414) | - | (7.414) |
| Outras despesas operacionais (i) e (ii) | (138.843) | 49.246 | (89.597) |
| | (597.800) | 49.246 | (548.554) |
| VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO | (109.737) | 59.400 | (50.337) |
| RETENÇÕES | | | |
| Depreciação e amortização | (7.651) | - | (7.651) |
| VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO | (117.388) | 59.400 | (57.988) |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 59.688 | - | 59.688 |
| Receitas financeiras | 26.232 | - | 26.232 |
| | 85.920 | - | 85.920 |
| VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR | (31.468) | 59.400 | 27.932 |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO | | | |
| Pessoal | | | |
| Remuneração direta (iii) | 18.991 | 7.712 | 26.703 |
| Benefícios | 2.385 | - | 2.385 |
| FGTS | 401 | - | 401 |
| Outros (iii) | 7.712 | (7.712) | - |
| Impostos, taxas e contribuições | | | |
| Federais | 29.110 | - | 29.110 |
| Municipais | 2.780 | - | 2.780 |
| Remuneração de capitais de terceiros | | | |
| Juros (ii) | 57.236 | 59.400 | 116.636 |
| Aluguel | 970 | - | 970 |
| Remuneração de capitais próprios | | | |
| Prejuízo do exercício (iv) | (151.053) | 2.641 | (148.412) |
| Participação de não controladores (iv) | - | (2.641) | (2.641) |
| | (31.468) | 59.400 | 27.932 |

## 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 BANCARIO 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. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

TECNISA
Mais construtora por m²

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

b. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Na data de emissão das demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS (CPCs) a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

• IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras;

• IFRS 19 - Subsidiárias sem obrigação pública: divulgação;

• Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

A Companhia não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Grupo em períodos futuros, exceto a norma a seguir:

*IFRS 18 - Apresentação e divulgação nas demonstrações financeiras*

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (Primary Financial Statements (PFS)) e das notas explicativas.

A entidade deve aplicar o IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada, porém com o aval do órgão local. A norma exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os impactos da adoção da norma ainda estão sendo avaliados pela Companhia.

TECNISA
Mais construtora por m²

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

### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa

| | Taxa Média | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Caixa e bancos | | 175.221 | 192 | 179.834 | 6.794 |
| Aplicações financeiras (i) | CDI 97,37% e 98,50% | 758 | 65.317 | 19.674 | 124.027 |
| | | 175.979 | 65.509 | 199.508 | 130.821 |

(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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Aplicações financeiras restritas (a) | 13.458 | 9.578 | 13.458 | 9.578 |
| Fundos de investimento de renda fixa (b) | 637 | 2.568 | 2.914 | 31.447 |
| | 14.095 | 12.146 | 16.372 | 41.025 |
| Circulante | 14.095 | 2.568 | 16.372 | 31.447 |
| Não circulante | - | 9.578 | - | 9.578 |

(a) O saldo de R$13.458 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 97,82% 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$9.578 em 31 de dezembro de 2024).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 99,59% e 99,00%, % do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2025 e 2024, 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Empreendimentos concluídos | 27.093 | 46.958 |
| Empreendimentos em construção | 43.935 | 183.467 |
| Ajuste a valor presente | (451) | (1.557) |
| Provisão para créditos com perda esperada | (4.004) | (3.263) |
| Provisão para distratos | (2.502) | (4.620) |
| | 64.071 | 220.985 |
| | | |
| Circulante | 48.797 | 199.736 |
| Não circulante | 15.274 | 21.249 |

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$ 2.502 em 31 de dezembro de 2025 (R$4.620 em 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro de 2025, houve reversão das provisões para distratos no montante de R$2.118 (R$3.365 respectivamente em 2024), 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 NTNs-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 2025 foi de 7,63% (7,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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$ 38.164, (R$73.725 em 31 de dezembro de 2024) 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Circulante | 77.957 | 230.255 |
| Não circulante | 24.278 | 64.455 |
| | 102.235 | 294.710 |

TECNISA
Mais construtora por m²

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:

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| Ano de vencimento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| 2026 | - | 47.692 |
| 2027 | 4.949 | 8.637 |
| 2028 | 17.055 | 4.912 |
| 2029 | 1.242 | 1.990 |
| Após 2029 | 1.032 | 1.224 |
| | 24.278 | 64.455 |

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| Ano de vencimento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| | Em carteira | Em carteira |
| Vencido acima de 360 dias (i) | 13.371 | 13.071 |
| Vencido de 181 a 360 dias | 751 | 4.064 |
| Vencido de 121 a 180 dias | 974 | 627 |
| Vencido de 91 a 120 dias | 168 | 1.134 |
| Vencido de 61 a 90 dias | 197 | 319 |
| Vencido de 31 a 60 dias | 2.181 | 338 |
| Vencido até 30 dias | 1.230 | 4.015 |
| | 18.872 | 23.568 |

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| Ano de vencimento | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| A Vencer de 0 a 30 dias | 3.192 | 67.475 |
| A Vencer de 31 a 60 dias | 2.225 | 111.129 |
| A Vencer de 61 a 90 dias | 2.459 | 2.027 |
| A Vencer de 91 a 120 dias | 5.240 | 10.552 |
| A Vencer de 121 a 180 dias | 19.111 | 7.075 |
| A Vencer de 181 a 360 dias | 19.195 | 16.492 |
| A Vencer acima de 360 dias | 38.898 | 65.832 |
| | 90.320 | 280.582 |
| | 109.192 | 304.150 |
| Ajuste a valor presente | (451) | (1.557) |
| Provisão para créditos com perda esperada | (4.004) | (3.263) |
| Provisão para distratos | (2.502) | (4.620) |
| | 102.235 | 294.710 |

(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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Terrenos (i) | 72.988 | 111.261 |
| Imóveis em Construção (ii) | 24.272 | 60.136 |
| Imóveis concluídos (iii) | 57.210 | 44.593 |
| Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos | (2.477) | (1.931) |
| Adiantamentos a fornecedores | 3.831 | 4.917 |
| | 155.824 | 218.976 |
| Circulante | 84.239 | 132.402 |
| Não circulante | 71.585 | 86.574 |

(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. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

(ii) Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, dois empreendimentos em construção: Kalea Jardins e Zait.

(iii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R$2.672 (R$6.202 em 31 de dezembro de 2024), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2025, houve uma reversão da provisão no montante de (R$3.530) (provisão de R$3.918 respectivamente em 2024), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, decorrente da efetivação de distratos (nota nº17).

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R$2.055 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$38.347 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R$40.402 em 31 de dezembro de 2025, (encargos de SFH de R$2.786, encargos de outras dívidas de R$45.691, perfazendo total de R$48.477 em 31 de dezembro de 2024).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizou R$5.354 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R$21.249 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R$26.603 em 31 de dezembro de 2025, (encargos de SFH de R$10.924 encargos de outras dívidas de

R$48.476, perfazendo total de R$59.400 em 31 de dezembro de 2024), 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 mantem 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:

**Notas Explicativas**

TECNISA
Mais construtora por m²

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Ativo não circulante | | | | |
| Sociedades controladas e sob controle comum: | | | | |
| AK9 Empreendimentos e Participações Ltda. | 163 | 863 | - | - |
| Belmont Investimentos Imobiliários Ltda | 171 | 60 | - | - |
| Brc1 Investimentos Imobiliários Ltda. | 6.625 | - | 6.625 | - |
| Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda. | 166 | 85 | 166 | 85 |
| Calabria Investimentos Imobiliários Ltda. | 48 | 42 | - | - |
| Calgary Investimentos Imobiliários Ltda. | 453 | 399 | - | - |
| Capri Investimentos Imobiliárias Ltda. | 2.326 | 107 | - | - |
| Charlotte Investimentos Imobiliárias Ltda. | 7.875 | - | - | - |
| Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda. | 1.252 | 1.252 | - | - |
| Delta Investimentos Imobiliários Ltda. | 3.062 | - | - | - |
| Devon Investimentos Imobiliários Ltda. | 542 | 3.273 | - | - |
| Forest Hill Investimentos Imobiliários Ltda. | 514 | 7 | 514 | 7 |
| Guanare Investimentos Imobiliários Ltda. | 2.388 | - | - | - |
| Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda. | 168 | 130 | - | - |
| Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda. | 2.476 | 1.713 | 2.476 | 1.713 |
| Madrid Investimentos Imobiliários Ltda. | 90 | 150 | - | - |
| Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda. | 387 | 387 | - | - |
| Naara Empreendimentos e Participações. | 1.484 | - | 1.484 | - |
| Nice Investimentos Imobiliários Ltda. | 228 | - | - | - |
| Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda. | 3.212 | 2.450 | - | - |
| Oregon Investimentos Imobiliários Ltda. | 495 | 77 | - | - |
| Orlando Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 275 | - | - |
| Perusia Investimentos Imobiliários Ltda. | 6 | - | | - |
| Porto Investimentos Imobiliários Ltda | 55 | 11 | - | - |
| Sampi Investimentos Imobiliários Ltda. | 1.807 | 1.559 | 1.807 | 1.559 |
| Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda. | 8 | 664 | - | - |
| Silay Investimentos Imobiliários Ltda. | 2 | - | - | - |
| Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda. | 1 | 10.758 | - | - |
| Tecnisa Urbanizadora Ltda. | 45 | 45 | - | - |
| Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A. | 81 | 495 | - | - |
| Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda. | 121 | 1.116 | - | - |
| Tronador Investimentos Imobiliários Ltda. | 424 | 627 | - | - |
| Valencia Investimentos Imobiliários Ltda. | 149 | 149 | 149 | 149 |
| Valparaiso Investimentos Imobiliários Ltda. | 42 | 39 | - | - |
| Demais SPEs (i) | 2.933 | 2.082 | 271 | 267 |
| Total | 39.799 | 28.815 | (ii) 13.492 | (ii) 3.780 |

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

TECNISA
Mais construtora por m²

(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.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Passivo circulante | | | | |
| Sociedades controladas e sob controle comum: | | | | |
| Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda. | 54 | 171 | - | - |
| Alaska Investimentos Imobiliários Ltda. | 910 | 1.182 | - | - |
| Arizona Investimentos Imobiliários Ltda. | 2.292 | 2.293 | 2.292 | 2.293 |
| Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda. | 27.440 | 60.947 | - | - |
| Barinas Investimentos Imobiliários Ltda. | 4.151 | 3.426 | - | - |
| Beta Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 948 | - | - |
| Brest Investimentos Imobiliários Ltda | 11.193 | 10.866 | - | - |
| BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 3.665 | - | 3.665 |
| Cancun Investimentos Imobiliários Ltda. | 245 | 123 | - | - |
| Carora Investimentos Imobiliários Ltda. | 1.597 | 2.132 | - | - |
| CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 108 | 108 | 108 | 108 |
| Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 1.441 | - | - |
| Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 104 | - | - |
| Columbus Investimentos Imobiliários Ltda. | 2.398 | - | - | - |
| Delta Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 23.648 | - | - |
| Fremont Investimentos Imobiliários Ltda. | 7.059 | - | - | - |
| Guanare Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 13.290 | - | - |
| Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda. | 75 | 79 | - | - |
| Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda. | 3.471 | 3.476 | 3.471 | 3.476 |
| Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. | 11.016 | 11.022 | 11.016 | 11.022 |
| Kansas Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 7.849 | - | - |
| Kirra Investimentos Imobiliários Ltda. | 10.630 | - | - | - |
| Labrador Investimentos Imobiliários Ltda. | 615 | 616 | - | - |
| Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda. | 2.434 | 2.453 | - | - |
| Lazio Investimentos Imobiliários Ltda. | 17 | 2.860 | - | - |
| Milão Investimentos Imobiliários Ltda. | 3.590 | - | - | - |
| Orlando Investimentos Imobiliários Ltda. | 6.035 | - | - | - |
| Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A. | 562 | 710 | - | - |
| Perusia Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 5.518 | - | - |
| Púcon Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 177 | - | - |
| Rivera Investimentos Imobiliários Ltda. | 7.838 | 6.239 | 1.013 | 1.013 |

TECNISA
Mais construtora por m²

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Passivo circulante | | | | |
| Sociedades controladas e sob controle comum: | | | | |
| Rosales Investimentos Imobiliários Ltda. | 149 | 4.693 | - | - |
| Stuhlberger Incorporadora Ltda. | 1.638 | 1.664 | 64 | 55 |
| Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda. | 1.562 | 5.843 | - | - |
| Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda. | - | - | 591 | 591 |
| Toledo Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 1.677 | - | - |
| Toronto Investimentos Imobiliários Ltda. | 1.467 | 1.477 | - | - |
| Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda. | 14.416 | 14.416 | - | - |
| Vigo Construtora Ltda. | 1.444 | 7.708 | - | - |
| Demais SPEs (i) | 3.597 | 3.122 | 276 | 276 |
| | 128.003 | 205.943 | (ii) 18.831 | (ii) 22.499 |

(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 2025, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2025 em até R$22.638 (R$25.021 para o exercício de 2024). 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 2025 | 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 | 3.775 | 3.672 | 180 | 7.627 |
| Benefícios | 745 | 152 | - | 897 |
| Encargos sobre remuneração: | | | | |
| INSS | 755 | 734 | 36 | 1.525 |
| | 5.275 | 4.558 | 216 | 10.049 |

(i) sendo 1 membro remunerado.

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

TECNISA
Mais construtora por m²

| 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 | 991 | 126 | - | 1.118 |
| Encargos sobre remuneração: | | | | |
| INSS | 868 | 734 | 33 | 1.636 |
| | 6.202 | 4.533 | 198 | 10.933 |

(i) sendo 1 membro remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo provisionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o montante de R$216, sendo R$257 provisão do exercício corrente e (R$41) de reversão de provisão a maior realizado em 2024, (Em 31 de dezembro de 2024 revertido o montante de (R$760), sendo (R$753) do exercício corrente e (R$7) de reversão de provisão a maior realizado em 2023) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou pagamento de Bônus no valor de R$4.171 (R$3.590 de bônus e R$581 de INSS), (em 31 de dezembro de 2024 R$1.200, sedo R$1.000 de bônus e R$200 de INSS), e referente ao contrato de Bônus retenção foi apropriado o montante de R$2.642 sendo (R$100) bônus de 2023, R$11 de INSS, R$2.276 bônus 2024, R$455 INSS (Em 31 de dezembro de 2024, referente ao bônus retenção foi apropriado o montante de R$3.904 (sendo R$1.043 bônus de 2023, R$253 de INSS e R$2.174 bônus 2024, R$435 INSS)) e referente ao Plano Retenção 2026 registrou provisão de R$225.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2025 no montante de R$536 na rubrica “Honorários da Administração”, revertendo referente a provisão excedente Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2024 o montante de (R$250) (Em 31 de dezembro de 2024, registrou o montante de R$1.053 na rubrica “Honorários da Administração”, conforme descrito na nota nº22.)

Em 30 de setembro de 2025 a companhia alienou 1.485.860 quotas, correspondentes a 50,00% de participação na empresa Silay Investimentos Imobiliários Ltda., que detém 1.966.132 quotas da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 0,65% do capital social, a transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri (“Joseph”). Os Srs. Joseph é membro 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. O preço de venda foi de R$6.500, sendo pago à vista em moeda corrente, gerando um ganho líquido pela venda de participação no valor de R$4.109.

TECNISA
Mais construtora por m²

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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Ativo circulante | | | | |
| Parceiros em Negócios | | | | |
| Porto Ferraz Construtora Ltda. | 4.101 | 2.594 | 4.101 | 2.594 |
| | 4.101 | 2.594 | 4.101 | 2.594 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Ativo não circulante | | | | |
| Parceiros em Negócios | | | | |
| Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda. | - | - | - | 4.546 |
| IPCE Investimentos e Participações Ltda. | - | - | 38 | 38 |
| Porto Ferraz Construtora Ltda. | 6.492 | 8.160 | 10.392 | 12.060 |
| Tati Construtora e Incorporadora Ltda. | - | - | 2.943 | 17.018 |
| Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda. | - | - | 350 | 350 |
| | 6.492 | 8.160 | (i)13.723 | (i)34.012 |
| Total Parceiros em Negócios | 10.593 | 10.754 | 17.824 | 36.606 |

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

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

TECNISA
Mais construtora por m²

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R$37.073 em 31 de dezembro de 2025.

| | Controladora | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ativo não circulante | Empréstimos e correções | Pagamentos | Provisão para perda | Saldo líquido 31/12/2025 |
| 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. | 48.451 | (33.393) | (4.465) | 10.593 |
| | 96.698 | (64.884) | (21.221) | 10.593 |

| | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ativo não circulante | Empréstimos e correções | Pagamentos | Provisão para perda | Saldo líquido 31/12/2025 |
| 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. | 48.451 | (33.393) | (4.465) | 10.593 |
| | 112.550 | (64.884) | (37.073) | 10.593 |

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| Passivo circulante | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Parceiros em Negócios: | | |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda. | - | 1.018 |
| Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 2.562 |
| Ferraz Bueno Administração e Part. | 222 | 222 |
| | (i)222 | (i)3.802 |

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

TECNISA
Mais construtora por m²

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Participações em: | | | | |
| Sociedades controladas | 322.707 | 499.381 | - | - |
| Sociedades controladas em conjunto | 402.866 | 479.638 | 402.866 | 479.638 |
| Investidas indiretas | - | - | 16.709 | 9.507 |
| | 725.573 | 979.019 | 419.575 | 489.145 |
| Encargos financeiros controladora (*) | 38.347 | 45.691 | - | - |
| | 763.920 | 1.024.710 | 419.575 | 489.145 |
| Provisão para perda em investidas | (39.767) | (33.036) | (3.497) | (3.255) |
| Saldos líquido do investimento | 742.153 | 991.674 | 416.078 | 485.890 |

(*) 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Unidades concluídas para investimento | 35.190 | 35.190 |
| Avaliação valor justo de unidades concluídas para investimento | 8.654 | 10.154 |
| Encargos financeiros controladora | 956 | 956 |
| | 44.800 | 46.300 |

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

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Ganho (Perda) líquido de ajuste a valor justo | (1.500) | 10.154 |

(ii) Mensuração de propriedades para investimento ao valor justo

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

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 2025, os valores justos das propriedades para investimento foram determinados pela Colliers Technical Services Ltda.

c) Informações sobre as investidas

| | 31/12/2025 | | | | | 31/12/2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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% | 5.261 | 947 | 5.261 | 947 | 99,99% | 54.451 | 54.451 | 16.974 | 16.972 |
| Barinas Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 48.181 | 277 | 48.176 | 277 | 99,99% | 48.929 | 48.924 | 11.730 | 11.729 |
| Belmont Invest. Imob. Ltda | 99,99% | 41.867 | (73) | 41.867 | (73) | 99,99% | 41.940 | 41.940 | 1.098 | 1.098 |
| Braga Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (25) | (*) | (25) | 99,99% | (*) | (*) | (46) | (46) |
| Brest Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 15.787 | (347) | 15.785 | (347) | 99,99% | 15.650 | 15.648 | (8.454) | (8.453) |
| Calabria Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (15) | (*) | (15) | 99,99% | (*) | (*) | (6) | (66) |
| Campbell Invest. Imob. Ltda | - | (*) | - | (*) | - | - | - | - | (15) | (15) |
| Capri Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (712) | (*) | (712) | 99,99% | (*) | (*) | (564) | (564) |
| Carora Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 3.099 | (302) | 3.099 | (302) | 99,99% | 4.983 | 4.983 | 285 | 285 |
| Charlotte Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (2.092) | (*) | (2.092) | 99,99% | 4.542 | 4.541 | (13.742) | (13.741) |
| Coimbra Invest. Imob. Ltda. | 80,00% | (*) | - | (*) | 0 | 80,00% | (*) | (*) | - | - |
| Columbus Invest. Imob Ltda. | 99,99% | 15.370 | (100) | 15.368 | (100) | 99,99% | 18.820 | 18.818 | (8.612) | (8.611) |
| Creta Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 376 | (237) | 376 | (237) | 99,99% | 614 | 614 | 36 | 36 |
| Delta Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | 1.365 | (*) | 1.365 | 99,99% | 24.450 | 24.448 | (6.343) | (6.342) |
| Devon Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (5.146) | (*) | (5.145) | 99,99% | (*) | (*) | (18.153) | (18.151) |
| Essex Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (201) | (*) | (201) | 99,99% | (*) | (*) | (57) | (57) |
| Fremont Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 19.844 | (5.610) | 19.842 | (5.609) | 99,99% | 25.414 | 25.411 | (3.644) | (3.644) |
| Granada Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (91) | (*) | (91) | 99,99% | (*) | (*) | (421) | (421) |
| Grenoble Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (114) | (*) | (114) | 99,99% | (*) | 98 | (316) | (316) |
| Guanare Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 1 | 738 | 1 | 738 | 99,99% | 19.477 | 19.475 | (4.546) | (4.546) |
| Kansas Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | 304 | (*) | 304 | 99,99% | 6.946 | 6.945 | (2.129) | (2.129) |
| Kirra Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 13.576 | (3.955) | 13.575 | (3.955) | 99,99% | 17.242 | 17.240 | (1.198) | (1.198) |
| Labrador Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 1 | (239) | 1 | (239) | 99,99% | 1 | 1 | (525) | (525) |
| Lazio Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 298 | (251) | 298 | (251) | 99,99% | 3.349 | 3.349 | (685) | (685) |
| Lisieux Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | 103 | (*) | 103 | 99,99% | (*) | (*) | (618) | (618) |
| Lyon Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 390 | (9) | 390 | (9) | 99,99% | (*) | 354 | (255) | (255) |
| Madrid Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (652) | (*) | (652) | 99,99% | 1 | 1 | (1.362) | (1.362) |
| Manila Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 18.098 | (17.116) | 18.098 | (17.114) | 99,99% | 34.621 | 34.621 | (13.882) | (13.881) |

**Notas Explicativas**

TECNISA
Mais construtora por m²

| | 31/12/2025 | | | | | 31/12/2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Particip. | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Investimentos | Saldo Equivalência patrimonial | Particip. | Patrimônio líquido | Saldo Investimentos | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Equivalência patrimonial |
| Melbourne Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 571 | (53) | 571 | (53) | 99,99% | 624 | 624 | 217 | 217 |
| Memphis Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (111) | (*) | (111) | 99,99% | 17 | 17 | (134) | (134) |
| Milão Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 7.417 | (8.782) | 7.417 | (8.781) | 99,99% | 22.839 | 22.839 | (1.469) | (1.469) |
| Nice Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (661) | (*) | (661) | 99,99% | (*) | (*) | (244) | (244) |
| Norfolk Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 2.520 | (441) | 2.520 | (441) | 99,99% | 2.960 | 2.960 | (1.403) | (1.403) |
| Oregon Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 25.545 | (85) | 25.542 | (85) | 99,99% | 25.630 | 25.627 | (254) | (254) |
| Orlando Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 18.740 | (4.590) | 18.740 | (4.590) | 99,99% | 48.054 | 48.054 | 4.905 | 4.905 |
| Padova Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | 1 | (*) | 1 | 99,99% | (*) | (*) | (37) | (37) |
| Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A. (iii) | 99,99% | (*) | (354) | (*) | (354) | 99,99% | (*) | (*) | (1.065) | (1.065) |
| Pucon Invest. Imob. S.A. | 99,99% | (*) | (505) | (*) | (505) | 99,99% | 1 | 1 | (1.417) | (1.417) |
| Quebec Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (2) | (*) | (2) | 99,99% | (*) | (*) | (1) | (1) |
| Rosales Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 377 | (22) | 377 | (22) | 99,99% | 5.080 | 5.079 | (90) | (90) |
| Sardenha Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | (*) | (222) | (*) | (222) | 99,99% | (*) | (*) | (279) | (279) |
| Stuhlberger Incorp. Ltda. | 99,99% | 1.825 | 252 | 1.825 | 252 | 99,99% | 1.573 | 1.573 | 787 | 787 |
| Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 6.318 | (214) | 6.317 | (214) | 99,99% | 6.533 | 6.532 | 345 | 345 |
| Tecnisa Eng. e Comércio Ltda. | 99,99% | (*) | (16.464) | (*) | (16.462) | 99,99% | (*) | (*) | (16.345) | (16.343) |
| Toledo Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 7.635 | (988) | 7.634 | (988) | 99,99% | (*) | 5.868 | (14.986) | (14.985) |
| Vancouver Invest. Imob. Ltda. | 80,00% | 18.511 | 44 | 14.809 | 35 | 80,00% | 18.468 | 14.774 | (190) | (152) |
| Vigo Construtora Ltda. | 99,99% | (*) | (1.278) | (*) | (1.278) | 99,99% | (*) | (*) | (290) | (290) |
| Zapala Invest. Imob. Ltda. | 99,99% | 3.153 | 86 | 3.153 | 86 | 99,99% | 2.766 | 2.766 | (184) | (184) |
| Demais SPEs (****) (iii) | | 54.244 | 3.364 | 51.665 | 3.295 | | 41.829 | 40.805 | 4.848 | 5.253 |
| | | | | 322.707 | (64.649) | | | 499.381 | | (82.346) |
| Sociedades controladas em conjunto: | | | | | | | | | | |
| BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (***) (iii) | 73,30% | 32.237 | 3.939 | 23.949 | 2.888 | 73,30% | 36.798 | 28.056 | 11.583 | 8.490 |
| CBR 011 Empreend. Imob. Ltda. | 25,00% | 94.316 | 29.876 | 23.579 | 7.469 | 25,00% | 64.440 | 16.110 | 736 | 184 |
| JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**) | 57,50% | 24.941 | (52) | 31.460 | (30) | 57,50% | 24.693 | 31.318 | (7) | (4) |
| Windsor Invest. Imob. Ltda. (**) – (i) e (ii) | 52,50% | 329.7823 | 181.398 | 302.588 | 93.761 | 52,50% | 446.652 | 382.840 | 106.240 | 55.776 |
| Demais SPEs (****) | | 37.728 | (630) | 21.290 | (223) | | 37.923 | 21.314 | (1.590) | (995) |
| | | | | (a )402.866 | 103.865 | | | (a )479.638 | | 63.451 |

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

**Notas Explicativas**

TECNISA
Mais construtora por m²

| | 31/12/2025 | | | | | 31/12/2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Particip. | Patrimônio líquido | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Investimentos | Saldo Equivalência patrimonial | Particip. | Patrimônio líquido | Saldo Investimentos | Lucro (prejuízo) do exercício | Saldo Equivalência patrimonial |
| | | | | 725.573 | 39.216 | | | 979.019 | | (18.895) |
| Investidas Indiretas: | | | | | | | | | | |
| Chillan Invest. Imob. Ltda. | 50,00% | 17.626 | (106) | 8.813 | (53) | 50,00% | 17.734 | 8.867 | 708 | 354 |
| Moron Invest. Imob. Ltda. | 50,00% | (*) | (8) | (*) | (4) | 50,00% | (*) | (*) | (72) | (36) |
| Demais SPEs (****) | | 387.056 | 207.986 | 7.896 | 6.090 | | 6.090 | 640 | 6.358 | 838 |
| | | | | (b) 16.709 | 6.033 | | | (b) 9.507 | | 1.156 |
| | | | | (a)+(b) 419.575 | 109.898 | | | (a)+(b) 489.145 | | 64.607 |

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2025. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R$39.767 (R$33.036 em 31 de dezembro de 2024) e no consolidado R$3.497 (R$3.255 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025 R$166.401 (R$150.102 em 31 de dezembro de 2024) 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 2025 R$1.948 (R$1.184 em 31 de dezembro de 2024).

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

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

(i) Em decorrência da Companhia ter atingido determinadas exigências contratuais firmadas em 19 de outubro de 2015 (com o controlador em conjunto da Windsor) foi reconhecido o ganho referente ao prêmio adicional no montante de R$35.401, R$8.314 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, R$2.606 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, R$ 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$32.367 líquido de AVP conforme nota nº21, gerando uma correção de R$608 em 31 de dezembro de 2025 (R$1.016 em 31 de dezembro de 2024).

(ii) A Companhia reconheceu:

Em 28 de março de 2025, alienação da totalidade das 479.147 quotas, representativas de 100% do capital social da Évora Investimentos Imobiliários Ltda. A operação foi estruturada da seguinte forma, 70% das quotas foram adquiridas pela Naara Empreendimentos e Participações Ltda., pelo valor de R$335 e 30% das quotas foram adquiridas pela Think Participações Ltda., pelo valor de R$144. A venda foi realizada pelo valor contábil das quotas, não resultando em ganho ou perda para Companhia.

Em 31 de março de 2025 a alienação de 1.485.860 quotas, correspondentes a 50,00% de participação na empresa Silay Investimentos Imobiliários Ltda., que detém 1.966.132 quotas da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 0,65% do capital social, a transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri (“Joseph”). Os Srs. Joseph é membro 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. O preço de venda foi de R$6.500, sendo pago à vista em moeda corrente, gerando um ganho líquido pela venda de participação no valor de R$4.109.

d) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e de 2024, e como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas) | 991.674 | 1.113.150 | 485.890 | 469.586 |
| Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa | (24.625) | 27.378 | (3.490) | 137 |
| Aumento (redução) de capital mediante a utilização de partes relacionadas | (87.068) | 10.486 | - | 34.499 |
| Baixa de investimento por venda - nota 9 c (ii) | - | (37.148) | - | (19.271) |
| Aumento de investimento por aquisição | - | 1.275 | - | 1.093 |
| Resultado de equivalência patrimonial | 39.216 | (18.895) | 106.559 | 59.688 |
| Dividendos recebidos das investidas em caixa | (50.717) | (56.591) | (45.881) | (33.728) |
| Dividendos recebidos mediante a utilização de saldos com partes relacionadas | (6.644) | (2.993) | - | (1.344) |
| Dividendos aprovados devido reforma tributária lei 15.270/25 – nota 9 e | (113.276) | - | (113.276) | - |
| Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i) | (7.344) | (15.299) | 3.339 | 4.919 |
| Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas | - | - | - | - |
| Amortização da remensuração - nota 21 | (17.063) | (29.689) | (17.063) | (29.689) |
| Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas) | 724.153 | 991.674 | 416.078 | 485.890 |

(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.

**Notas Explicativas**

TECNISA
Mais construtora por m²

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.

| | 31/12/2025 | | | | | | 31/12/2024 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Balanço Patrimonial | | | | | | Balanço Patrimonial | | | | |
| | Particip. (%) | Ativo | Passivo | Patrimônio Líquido | Receita Líquida | Lucro (Prejuízo) Líquido | Particip. (%) | Ativo | Passivo | Patrimônio Líquido | Receita Líquida | Lucro (Prejuízo) Líquido |
| Sociedades sob controle comum: | | | | | | | | | | | | |
| Arizona Invest. Imob. Ltda. | 50,00% | 5.366 | 1.835 | 3.531 | - | (132) | 50,00% | 5.050 | 1.387 | 3.663 | - | (1.045) |
| BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. | 73,30% | 81.467 | 49.230 | 32.237 | 48.097 | 3.939 | 73,30% | 123.273 | 86.475 | 36.798 | 26.712 | 11.576 |
| Cadiz Invest. Imob. Ltda. | 70,59% | 78 | 466 | (388) | - | (157) | 70,59% | 78 | 309 | (231) | - | (127) |
| Carcavelos Invest. Imob. Ltda | 5,00% | 6.584 | 11 | 6.573 | - | - | 5,00% | 6.576 | 616 | 5.960 | - | 155 |
| CBR 011 Empreend. Imob. Ltda. | 25,00% | 97.556 | 3.239 | 94.317 | 2 | 1.012 | 25,00% | 98.367 | 33.927 | 64.440 | 49 | 738 |
| Durham Invest. Imob. Ltda. | 70,59% | 213 | - | 213 | - | 27 | 70,59% | 186 | - | 186 | - | (1) |
| Forest Hill de Invest. Imob. Ltda. | 40,00% | 103 | 997 | (894) | - | (1.014) | 40,00% | 127 | 7 | 120 | - | - |
| Jacira Reis Emp. Imob. Ltda. | 50,00% | 7.040 | 3.208 | 3.832 | 2.007 | (138) | 50,00% | 6.568 | 2.598 | 3.970 | - | (227) |
| Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda. | 65,00% | 7.545 | 36 | 7.509 | - | 15 | 65,00% | 7.498 | 5 | 7.493 | - | 602 |
| JDP E1 Invest. Imob. Ltda. | 57,50% | 24.942 | 1 | 24.941 | - | (52) | 57,50% | 24.693 | - | 24.693 | - | (8) |
| Jasper Invest. Imob. Ltda. | 75,00% | 15.027 | 15 | 15.012 | - | 3 | 75,00% | 15.027 | 19 | 15.008 | - | (117) |
| Sampi Invest. Imob. Ltda. | 76,48% | 545 | 2.348 | (1.803) | - | 410 | 76,48% | 743 | 2.956 | (2.213) | - | (901) |
| Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda. | 60,00% | 1.540 | 448 | 1.092 | - | 141 | 60,00% | 1.391 | 441 | 950 | - | (210) |
| Valência Invest. Imob. Ltda. | 70,59% | 689 | 211 | 478 | - | 60 | 70,59% | 625 | 207 | 418 | - | 605 |
| Windsor Invest. Imob. Ltda | 52,50% | 987.657 | 657.875 | 329.782 | 159.652 | 181.398 | 52,50% | 752.392 | 305.740 | 446.652 | 152.432 | 105.233 |
| Investidas Indiretas: | | | | | | | | | | | | |
| Chillan Invest. Imob. Ltda. | 50,00% | 18.336 | 710 | 17.626 | 72 | (107) | 50,00% | 18.141 | 408 | 17.733 | 148 | 708 |
| Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda. | 37,50% | 15 | 15 | - | - | (1) | 37,50% | 17 | 16 | 1 | - | (72) |
| Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda. | 49,98% | 6 | 42 | (36) | - | (8) | 49,98% | 52 | 90 | (38) | - | 5 |
| Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda. | 20,00% | 307 | - | 307 | - | - | 20,00% | 306 | - | 306 | - | (54) |
| Ipanema Invest. Imob. Ltda. | 50,00% | 1.384 | 2.896 | (1.512) | - | (153) | 50,00% | 1.350 | 3.092 | (1.742) | - | (75) |
| Moron Invest. Imob. Ltda. | 50,00% | 324 | 541 | (217) | - | (8) | 50,00% | 329 | 1.412 | (1.083) | - | (72) |
| | | 1.256.724 | 724.124 | 532.600 | 209.830 | 185.235 | | 1.062.789 | 439.705 | 623.084 | 179.341 | 116.713 |

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

**Notas Explicativas**

TECNISA
Mais construtora por m²

e) Dividendos aprovados em 19 de dezembro de 2025 na Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., considerando os impactos da reforma tributária (Lei nº 15.270/25) aplicáveis às pessoas físicas. Os dividendos serão pagos aos sócios em uma ou mais parcelas, iguais ou não entre si, sendo certo que o integral pagamento dos dividendos deverá ser concluído até 31 de dezembro de 2028.

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

TECNISA
Mais construtora por m²

## 10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

| | Taxa de juros ao ano | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Moeda nacional: | | | | | |
| Financiamento à produção (a) | 10,50% a 10,99% + TR | - | - | - | 78.640 |
| Financiamento à produção (a) | 3,10% a 4,85% + Poupança | - | - | - | 26.811 |
| Debêntures 7ª Emissão (b) | 9,50% + IPCA | 46.326 | 44.171 | 46.326 | 44.171 |
| Debêntures 9ª Emissão (b) | 3,75% + CDI | 42.310 | 53.101 | 42.310 | 53.101 |
| Debêntures 11ª Emissão (b) | 4,25 % + CDI | 15.781 | 32.437 | 15.781 | 32.437 |
| Debêntures 12ª Emissão (b) | 5,94% + IPCA | 29.436 | 84.183 | 29.436 | 84.183 |
| Debêntures 13ª Emissão (b) | 4,25% a.a + CDI | 97.125 | 97.231 | 97.125 | 97.231 |
| Debêntures 14ª Emissão (b) | 4,25% + CDI | 104.666 | 104.439 | 104.666 | 104.439 |
| Debêntures 15ª Emissão (b) | 4,25% + CDI | 120.967 | 120.696 | 120.967 | 120.696 |
| Debêntures 16ª Emissão (b) | 9,50% + IPCA | 17.373 | 16.538 | 17.373 | 16.538 |
| Debêntures 17ª Emissão (b) | 4,25% + CDI | 175.408 | - | 175.408 | - |
| Notas Comerciais (c) | 6,00% + CDI | 20.642 | 20.231 | 20.642 | 20.231 |
| CCB (d) | 18,39% a.a – Pré-fixada | 41.028 | - | 41.028 | - |
| | | 711.062 | 573.027 | 711.062 | 678.478 |
| Circulante: | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | | 41.152 | 99 | 41.152 | 105.550 |
| Debêntures | | 164.996 | 116.510 | 164.996 | 116.510 |
| | | 206.148 | 116.609 | 206.148 | 222.060 |
| Não Circulante: | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | | 20.519 | 20.132 | 20.519 | 20.132 |
| Debêntures | | 484.395 | 436.286 | 484.395 | 436.286 |
| | | 504.914 | 456.418 | 504.914 | 456.418 |

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. Esta emissão foi quitada antecipadamente pela companhia em janeiro/26, conforme descrito na NE 29 – Eventos Subsequentes.

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. Esta emissão foi quitada antecipadamente pela companhia em janeiro/26, conforme descrito na NE 29 – Eventos Subsequentes.

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.

Em dezembro de 2025, foi realizada Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qual foram aprovadas alterações nas condições da emissão, incluindo a prorrogação do prazo de vencimento para dezembro de 2025; a modificação da taxa de juros remuneratórios para CDI acrescido de 4,25% ao ano; a definição de que a amortização programada do valor nominal unitário das debêntures será efetuada apenas na data de vencimento; e a alteração do índice financeiro, passando a Emissora a observar, a partir das demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2027, a verificação trimestral do indicador Dívida Líquida (incluindo Financiamento à produção) dividida pelo Patrimônio Líquido, o qual deverá ,manter-se igual ou inferior a 1,20. O referido indicador será apurado pela Emissora e conferido pela Debenturista no prazo de até cinco dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras auditadas.

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.

A escritura da emissão prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma do valor da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Imóveis deverão representar, em conjunto, no mínimo, 50% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

Esta emissão foi quitada antecipadamente pela companhia em janeiro/26, conforme descrito na NE 29 – Eventos subsequentes.

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.

Em 24 de dezembro de 2025,foi realizada Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qual foram aprovadas alterações na condições de emissão; incluindo a modificação da taxa de juros remuneratórios para CDI acrescido de 4,25% ao ano; e a alteração do índice financeiro, passando a Emissora a observar, a partir das demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2027, a verificação trimestral do indicador Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) dividida pelo Patrimônio Líquido, o qual deverá manter-se igual ou inferior a 1,20. O referido indicador será apurado pela Emissora e conferido pela debenturista no prazo de até cinco dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras auditadas.

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.

Em 23 de dezembro de 2025, foi realizada Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qual foram aprovadas nas condições da emissão; incluindo a modificação da taxa de juros remuneratórios para CDI acrescido de 4,25% ao ano; e a alteração do índice financeiro, passando a Emissora a observar, a partir das demonstrações financeiras consolidadas de 30 de setembro de 2027, a verificação trimestral do indicador Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) dividida pelo Patrimônio Líquido, o qual deverá manter-se igual ou inferior a 1,20. O referido indicador será apurado pela Emissora e conferido pela Debenturista no prazo de até cinco dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras auditadas.

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."

Em 23 de dezembro de 2025, foi realizado Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, na qual foram aprovadas a alteração da taxa de juros remuneratórios para CDI acrescido de 4,25% ao ano; amortização extraordinária de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) em janeiro de 2026; e a alteração do índice financeiro, passando a Emissora a observar, a partir das demonstrações financeiras consolidas em 30 de setembro de 2027, a verificação trimestral do indicador Dívida Líquida (incluindo Financiamento á Produção) dividida pelo Patrimônio Líquido, o qual deverá manter-se igual ou inferior a 1,20. O referido indicador será apurado pela Emissora e conferido pela Debenturista no prazo de até cinco dias úteis após o recebimento das demonstrações financeiras auditadas.

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.

Esta emissão foi quitada antecipadamente pela companhia em janeiro/26, conforme descrito na NE 29 – Eventos subsequentes.

Debêntures - 17ª emissão

A Companhia emitiu a 17ª (decima sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, em 22 de dezembro de 2025, no valor de R$ 178.000 (cento e setenta e oito milhões de reais) com vencimento final em 26 de dezembro de 2031.

A escritura de emissão estabelece cláusula financeira (covenant) segundo a qual a Emissora deverá manter, a partir das demonstrações financeiras consolidadas referentes a 30 de setembro de 2027, a verificação trimestral do índice Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) / Patrimônio Líquido, o qual deve permanecer igual ou inferior a 1,20. O indicador será apurado pela Emissora e conferido pela Debenturista no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento das demonstrações financeiras auditadas.

(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.

(d) CCB

Em 26 de junho de 2025, a Companhia contratou uma Cédula de Crédito Bancário no montante de R$10.679, com destinação exclusiva ao financiamento de construção e incorporação de empreendimentos imobiliários, incluindo infraestrutura e saneamento básico, o contrato estabelece início das amortizações em 21 de janeiro de 2026 e vencimento final em 26 de junho de 2026, para reduzir a exposição à variação da taxa de juros, foi celebrado contrato de swap com a instituição financeira.

Em 26 de junho de 2025, a Companhia contratou uma Cédula de Crédito Bancário no montante de R$ 8.716, com destinação exclusiva ao financiamento de construção e incorporação de empreendimentos imobiliários, incluindo infraestrutura e saneamento básico, o contrato estabelece início das amortizações em 21 de janeiro de 2026 e vencimento final em 26 de junho de 2026, para reduzir a exposição à variação da taxa de juros, foi celebrado contrato de swap com a instituição financeira.

Em 15 de julho de 2025, a Companhia contratou uma Cédula de Crédito Bancário no montante de R$21.539, com destinação exclusiva ao financiamento de construção e

incorporação de empreendimentos imobiliários, incluindo infraestrutura e saneamento básico, o contrato estabelece início das amortizações em 15 de fevereiro de 2026 e vencimento final em 15 de julho de 2026, para reduzir a exposição à variação da taxa de juros, foi celebrado contrato de swap com a instituição financeira.
As debêntures possuem cláusulas restritivas financeiras - covenants - relacionadas a índices de endividamento da Companhia, bem como cláusulas restritivas não financeiras. Essas cláusulas são verificadas trimestralmente a partir das demonstrações financeiras consolidadas referentes a 30 de setembro de 2027.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, é como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Saldos iniciais | 573.027 | 623.957 | 678.478 | 719.437 |
| Liberações | 218.934 | 56.000 | 242.734 | 171.026 |
| Juros incorridos | 82.631 | 84.908 | 87.456 | 95.361 |
| Pagamentos de principal | (90.759) | (121.617) | (220.247) | (227.143) |
| Juros pagos | (72.771) | (70.221) | (77.359) | (80.203) |
| Saldos finais | 711.062 | 573.027 | 711.062 | 678.478 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| Ano de vencimento | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| 2026 | - | 114.117 | - | 114.117 |
| 2027 | 124.445 | 157.378 | 124.455 | 157.378 |
| 2028 | 204.544 | 184.923 | 204.544 | 184.923 |
| Após 2028 | 175.925 | - | 175.925 | - |
| | 504.914 | 456.418 | 504.914 | 456.418 |

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

TECNISA
Mais construtora por m²

## 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Circulante: | | |
| Aquisição normal | 604 | 2.637 |
| Permuta financeira | - | - |
| | 604 | 2.637 |
| Não circulante: | | |
| Aquisição normal | 111 | 552 |
| | 111 | 552 |

## 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Permutas físicas - empreendimentos em andamento | 5.103 | 12.160 |
| Recebimentos superiores à apuração imobiliária (*) | 52.673 | 86.966 |
| | 57.776 | 99.126 |
| Circulante | 53.670 | 66.386 |
| Não Circulante | 4.106 | 32.740 |

## 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 2025 é como segue:

| | Controladora | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo em 31/12/2024 | Provisões | Reversão | Pagamentos | Saldo em 31/12/2025 |
| Cíveis | - | 4.246 | - | - | 4.246 |
| Tributárias | 2.285 | 224 | - | - | 2.509 |
| Trabalhistas | 896 | 1.205 | - | (895) | 1.206 |
| | 3.181 | 5.675 | - | (895) | 7.961 |

| | Controladora | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo em 31/12/2023 | Provisões | Reversão | Pagamentos | Saldo em 31/12/2024 |
| Cíveis | - | 277 | - | (277) | - |
| Tributárias | 2.285 | - | - | - | 2.285 |
| Trabalhistas | 1.458 | (193) | 562 | (369) | 896 |
| | 3.743 | 84 | 562 | (646) | 3.181 |

| | Consolidado | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo em 31/12/2024 | Provisões | Reversão | Pagamentos | Saldo em 31/12/2025 |
| Cíveis | 25.494 | 9.033 | (4.258) | (11.249) | 19.020 |
| Tributárias | 3.488 | 1.323 | - | (131) | 4.680 |
| Trabalhistas | 7.957 | 2.915 | (184) | (3.575) | 7.112 |
| | 36.939 | 13.271 | (4.442) | (14.955) | 30.812 |

| | Consolidado | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo em 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 |
| | 31.840 | 17.577 | (2.881) | (9.597) | 36.939 |

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 488 ações cíveis em andamento, dessas ações, 146 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 342 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (523 ações em 31 de dezembro de 2024, sendo 147 e 376 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R$19.020 (R$25.494 em 31 de dezembro de 2024) 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$48.808 (R$47.782 em 31 de dezembro de 2024). 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$1.468 de depósitos judiciais no período findo de 31 de dezembro de 2025, (R$1.302 em 31 de dezembro de 2024).

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas eram partes em 319 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 47 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 272 processos a Companhia e suas controladas eram rés. (289, 41 e 248 respectivamente em 31 de dezembro de 2024). A soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R$56.417, sendo R$2.395 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R$53.753 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R$3.488 e R$45.403 respectivamente em 31 de dezembro de 2024), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R$4.680 (R$3.488 em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia possui o montante de R$6.924 de depósitos judiciais no exercício findo de 31 de dezembro de 2025, (R$6.924 em 31 de dezembro de 2024)

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas eram rés em 360 (177 em 31 de dezembro de 2024) processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R$7.463 (R$7.957 em 31 de dezembro de 2024) 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$5.523 (R$2.118 em 31 de dezembro de 2024). Do total de processos trabalhistas, 330 (o que representa 91,67%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (162 o que representa 91,53% em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia possui o montante de R$4.338 de depósitos judiciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, (R$4.488 em 31 de dezembro de 2024)

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$14.155 sendo R$3.221 no passivo circulante e R$10.934 no passivo não circulante (R$7.779, R$1.962 e R$5.817 respectivamente em 31 de dezembro de 2024) 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$116 na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante, e R$2.328 correspondentes a indenização de vícios construtivos e lucros cessantes para o permutante do empreendimento Pistão Sul localizado em Brasília. (166 e 14.134 respectivamente em 31 de dezembro de 2024).

## 14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS) | 853 | 4.018 |
| Imposto de renda e contribuição social | 781 | 3.701 |
| | 1.634 | 7.719 |
| Circulante | 1.244 | 6.977 |
| Não circulante | 390 | 742 |

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

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa | 213.433 | 468.870 |
| Imposto de renda e contribuição social – diferidos | 2.594 | 764 |
| Imposto de renda e contribuição social – correntes | (8.773) | (13.384) |
| Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a) | (6.179) | (12.620) |

A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,90% e 2,69%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

| | Controladora | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| (Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | (100.657) | (136.948) |
| Alíquota - 34% | 34.223 | 46.562 |
| Efeitos tributários de (exclusões) adições: | | |
| Sobre despesas não dedutíveis (b) | (18.511) | (29.484) |
| Sobre receitas não tributáveis (c) | 5.062 | 14.467 |
| Sobre equivalência patrimonial | 13.402 | 6.424 |
| Crédito fiscal não contabilizado (a) | 34.176 | 37.969 |

(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 Prejuízo de (R$2.169.747) bilhão, até de 31 de dezembro de 2025 (sendo (R$2.074.325) bilhão até 31 de dezembro de 2024).

(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.

TECNISA
Mais construtora por m²

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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Receita de imóveis vendidos a apropriar (i) | 88.380 | 155.775 |
| Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii) | (57.955) | (109.968) |

(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 2025, e é assim apresentada:

| Empreendimentos imobiliários em construção: | R$ |
|---|---|
| Receita contratada de imóveis vendidos (*) | 393.741 |
| Receita de imóveis vendidos apropriada | (305.361) |
| Receita de imóveis vendidos a apropriar (*) | 88.380 |

(*) 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 2025, estão demonstrados a seguir:

| | R$ |
|---|---|
| Custo incorrido das unidades em estoque (i) | 54.372 |
| Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii) | 122.767 |
| Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque | 177.139 |
| | |
| Custo incorrido das unidades vendidas (iii) | 213.993 |
| Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii) | 57.955 |
| Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas | 271.948 |
| | |
| Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção | 449.087 |

(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 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 2025 e 2024.

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Acionista | Quantidade de ações | % | Quantidade de ações | % |
| Meyer Joseph Nigri e família | 28.772.312 | 39,08 | 28.712.312 | 39,00 |
| Outros acionistas | 44.846.918 | 60,92 | 44.906.918 | 61,00 |
| | 73.619.230 | 100 | 73.619.230 | 100 |

O capital social autorizado é de 150.000.000 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Receita operacional líquida | | |
| Com venda de imóveis (a) | 164.637 | 446.961 |
| (Provisão) Reversão da provisão para distratos de clientes (b) | (672) | (3.716) |
| Com prestação de serviços | 49.468 | 25.625 |
| Ajuste a valor presente | 1.106 | 1.756 |
| Impostos sobre as vendas | (10.639) | (15.404) |
| Receita operacional líquida | 203.900 | 455.222 |
| | | |
| Custo das vendas e dos serviços | | |
| Custo dos imóveis vendidos | (169.030) | (420.524) |
| Provisão (Reversão) da provisão para distratos de clientes (b) | (3.530) | 3.918 |
| Custo dos serviços prestados | (39.221) | (17.504) |
| Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6) | (26.603) | (59.400) |
| Custo das vendas e dos serviços | (238.384) | (493.510) |

(a) A administração da Companhia identificou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, eventos que demandaram a revisão do custo orçado das obras Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Kalea Jardins e Astral Saúde. Entre os fatores, destacam-se: aumento dos preços de construção acima do INCC; elevação dos custos de mão de obra em razão da escassez de profissionais especializados que afeta todo o setor; atrasos decorrentes dessa escassez, com implicações nos custos indiretos e retrabalho. Esses elementos resultaram em impacto negativo na receita apropriada pelo método POC (Percentual de Obra Concluída) e, consequentemente, 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$(672), R$2.118 estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 5), (R$1.472) em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e (R$1.318) em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante (R$(3.716), R$(3.365), R$(414) e R$63 respectivamente em 31 de dezembro de 2024). E uma reversão da provisão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de (R$3.530) sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 6), (sendo R$3.918 respectivamente em 31 dezembro de 2024).

## 18. DESPESAS COMERCIAIS

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Publicidade e propaganda | (9.635) | (15.938) |
| Depreciação e baixa de estandes de venda | (1.840) | (2.711) |
| Manutenção de estandes de venda | (176) | (1.052) |
| Comissões sobre vendas | (1.528) | (3.072) |
| | (13.179) | (22.773) |

## 19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Pessoal | (5.894) | (7.656) | (11.285) | (16.612) |
| Ocupação | (533) | (354) | (1.458) | (1.037) |
| Utilidades e serviços | (2.376) | (1.962) | (5.801) | (4.625) |
| Serviços de terceiros | (3.674) | (4.555) | (4.498) | (7.414) |
| Consumo diversos obra | - | - | (118) | (54) |
| Marketing institucional | (1.157) | (3) | (2.648) | (1.541) |
| Depreciação, amortização e baixa do imobilizado | (1.626) | (963) | (6.149) | (5.722) |
| Outras despesas gerais administração | (2.211) | (3.260) | (2.624) | (1.520) |
| | (17.471) | (18.753) | (34.581) | (38.525) |

## 20. RESULTADO FINANCEIRO

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Despesas financeiras: | | | | |
| Atualização monetária e juros sobre empréstimos | (92.233) | (98.298) | (68.471) | (46.567) |
| Despesas bancárias | (712) | (1.085) | (1.409) | (1.367) |
| Outras despesas financeiras | (736) | (1.293) | (2.496) | (9.302) |
| | (93.681) | (100.676) | (72.376) | (57.236) |
| Receitas financeiras: | | | | |
| Receitas de aplicações financeiras | 2.158 | 5.798 | 9.448 | 16.659 |
| Variação monetária ativa e juros (*) | - | - | (989) | 3.764 |
| Juros e atualização sobre empréstimos | 521 | 365 | 521 | 365 |
| Juros sobre atraso de recebimento de clientes | - | - | 3.314 | 1.910 |
| Outras receitas financeiras | 376 | 908 | 1.243 | 3.534 |
| | 3.055 | 7.071 | 13.537 | 26.232 |

(*) saldo devedor, refere-se a estorno da variação monetária ativa e juros na efetivação de rescisão de vendas de unidades concluídas.

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.d | (16.158) | (29.689) | (16.158) | (29.689) |
| Ganho ou perda com venda de imobilizado | - | - | - | (3) |
| Despesas com empreendimentos concluídos | - | - | (2.635) | (1.046) |
| Cancelamento de incorporação (b) | - | - | (15.812) | - |
| Baixa com imobilizado | (12) | (388) | (12) | (169) |
| Ganho na venda de participações societárias | - | 32.757 | - | 32.852 |
| Ganho com prêmio adicional – nota nº 9.c (i) | 7.711 | (1.016) | 7.711 | (1.016) |
| Gastos com prospecção de terrenos | (89) | (1.828) | (88) | (1.854) |
| Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8 | (115) | (720) | (5.631) | (16.584) |
| Provisão para perdas na realização dos estoques | - | - | (889) | (546) |
| Reversão (provisão) para créditos de liquidação duvidosa | - | - | (741) | 3 |
| Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas | (6.581) | (217) | (9.315) | (29.812) |
| Perda com desapropriação de terreno | - | - | - | (8.975) |
| Indenizações a clientes | - | - | - | (3.820) |
| Reavaliação de propriedade para investimento(c) | - | - | (1.500) | 10.154 |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 851 | 272 | 3.232 | (696) |
| | (14.393) | (829) | (41.838) | (51.201) |

(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) A Companhia reconheceu a perda de custos não recuperáveis relacionados ao empreendimento Belaterra, lançado em outubro de 2023, e paralisado em 2024 decorrente de ação civil pública proposta pelo Ministério Público que questiona a regularidade das aprovações do empreendimento.

Embora a Administração entenda que as aprovações foram obtidas em conformidade com a legislação vigente e que o projeto se encontrava devidamente regular, optou-se, por prudência, pela paralisação do empreendimento até o desfecho da referida ação.

Considerando o tempo já decorrido com o processo e a pouca visibilidade sobre quando será definitivamente concluído, a Companhia decidiu desenvolver um novo projeto no terreno, para o qual a Administração entende não haver as mesmas questões que embasaram a referida ação.

(c) Em 31 de dezembro de 2025 houve avaliação a valor justo no montante de (R$1.500) referente a 123 unidades do hotel NH Curitiba The Five, conforme nota 9.b,(sendo R$10.154 respectivamente em 31 dezembro de 2024).

## 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 2025, 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$5.377, sendo R$1.230 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R$3.611 na rubrica "Custos de Construção" e R$536 na rubrica "Honorários da Administração", revertendo referente a provisão excedente de Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2024 o montante de (R$2.018), sendo (R$1.284) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", (R$484) na rubrica "Custos de Construção" e (R$250) na rubrica "Honorários da Administração",). (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).

## 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, consequentemente, 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 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 benificiários 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 2025 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.177.073, divido em 415.251 ações e 761.822 opções.

Em 27 de março de 2024, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo Terceiro e Décimo Quarto Programas de Incentivo a Longo Prazo (13º Programa – ILP e 14º Programa – ILP); (ii) definição dos benificiários da Companhia selecionados para o 13º e 14º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2025 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.144.267, divido em 403.464 ações e 740.803 opções.

Em 19 de março de 2025, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo Quinto e Décimo Sexto Programas de Incentivo a Longo Prazo (15º Programa – ILP e 16º Programa – ILP); (ii) definição dos benificiários da Companhia selecionados para o 15º e 16º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2025 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 3.186.955, divido em 1.157.205 ações e 2.029.750 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (ILP, 11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP, 13º Programa – ILP, 14º Programa – ILP, 15º Programa – ILP e 16º Programa – ILP) o montante de 5.508.295 ações, que representa 7,48% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 16 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R$1.004 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o montante de R$506, sendo R$249 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R$257 na rubrica “Honorários da Administração”, (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”)

## 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 2025 | 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 | 206.148 | 124.445 | 204.544 | 175.925 | 711.062 |
| Fornecedores | 12.841 | - | - | - | 12.841 |
| Contas a pagar por aquisições de imóveis - Nota 11 | 754 | 111 | - | - | 865 |
| Adiantamento de clientes - Nota 12 | 57.670 | 4.106 | - | - | 61.776 |

(*) As dívidas estão demostradas de acordo com o fluxo contratual de pagamento, respeitando os limites dos índices financeiros das debêntures. Na nota 10 está demostrado o fluxo de pagamento nos dois cenários, respeitando os índices financeiros das debêntures e descumprindo os índices.

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas, possam ocorrer significantemente 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:

| | | Controladora | | Consolidado | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hierarquia | Valor Contábil | Valor Justo | Valor Contábil | Valor Justo | Mensuração |
| Ativo | | | | | | |
| Caixa e equivalentes - Nota 4.1 | Nível 2 | 175.979 | 175.979 | 199.508 | 199.508 | (**) |
| Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2 | Nível 2 | 14.095 | 14.095 | 16.372 | 16.372 | (*) |
| Contas a receber – Nota 5 | Nível 2 | - | - | 64.071 | 64.277 | (**) |
| Partes Relacionadas – Nota 7.1 | Nível 2 | 39.799 | 39.799 | 13.492 | 13.492 | (**) |
| Parceiro em negócio – Nota 8 | Nível 3 | 10.593 | 10.593 | 17.824 | 17.824 | (**) |
| | | 240.466 | 240.466 | 311.267 | 311.473 | |
| Passivo | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos – Nota 10 (a) | Nível 2 | | - | - | - | (**) |
| Debêntures – Nota 10 (b) | Nível 2 | 649.391 | 648.931 | 649.391 | 649.391 | (**) |
| Notas Comerciais – Nota 10 (c) | Nivel 2 | 20.642 | 20.642 | 20.642 | 20.642 | (**) |
| Fornecedores | Nível 2 | 2.146 | 2.146 | 12.841 | 12.841 | (**) |
| Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11 | Nível 2 | - | - | 715 | 715 | (**) |
| Partes Relacionadas – Nota 7.1 | Nível 2 | 128.003 | 128.003 | 18.831 | 18.831 | (**) |
| Parceiro em negócio – Nota 8 | Nível 2 | - | - | 229 | 229 | (**) |
| Plano de incentivo a longo prazo – Nota 23 | Nível 2 | 459 | 459 | 459 | 459 | (**) |
| | | 800.641 | 800.181 | 703.108 | 702.648 | |

(*) 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 2025.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2025 e como segue:

| Taxa contratada (a.a.) | Taxa atual no mercado (a.a) | Data de vencimento finais |
|---|---|---|
| Nota Comercial CDI + 5,00% | CDI + 4,25% | janeiro/2027 |
| Debêntures | | |
| CDI + 3,75% a 4,25% a.a | CDI + 4,25% a.a. | dezembro/2025 a dezembro/2028 |
| IPCA + 5,94% a 9,50% a.a | IPCA + 9,50% | fevereiro/2026 a julho/2027 |

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 2025.

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 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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 2025 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 2025, 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 2025, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

| | Consolidado | | | |
|---|---|---|---|---|
| Operação | Risco | Cenário provável | Cenário 2 | Cenário 3 |
| Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários | CDI | 13,57% | 10,18% | 6,79% |
| Posição em 31/12/2025 = R$36.046(*) | | 4.891 | 3.669 | 2.448 |

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2025, 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 2025 (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 2025, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

| Operação | Risco | Consolidado<br>Cenário provável | Cenário 2 | Cenário 3 |
|---|---|---|---|---|
| Debêntures | IPCA | 3,95% | 4,94% | 5,93% |
| Posição em 31/12/2025 = R$93.135 (i) | | 3.679 | 4.601 | 5.523 |
| Debêntures | CDI | 13,57% | 16,96% | 20,36% |
| Posição em 31/12/2025 = R$556.257 (i) | | 75.484 | 94.341 | 113.254 |
| Notas comerciais | CDI | 13,57% | 16,96% | 20,36% |
| Posição em 31/12/2025 = R$ 20.642 (ii) | | 2.801 | 3.501 | 4.203 |
| CCBs | PRÉ-FIXADA | 18,24% | 18,24% | 18,24% |
| Posição em 31/12/2025 = R$41.028 (Ii) | | 7.484 | 7.484 | 7.484 |
| | | 89.448 | 109.927 | 130.464 |

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2025.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2025.

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.

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Total de empréstimo e financiamentos (Nota nº 10) | (711.062) | (678.478) |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota nº 4.1) | 199.508 | 130.821 |
| Títulos e valores mobiliários (Nota nº 4.2) | 16.372 | 41.025 |
| Dívida Líquida | (495.182) | (506.632) |
| Total do Patrimônio Líquido | 290.695 | 385.798 |
| Índice de alavancagem financeira | 170,34% | 131,32% |

## 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 2025, são como segue:

| | Vencimento até | Controladora | Consolidado |
|---|---|---|---|
| Seguro de obra cível | 31/05/2026 | - | 148.000 |
| Seguro do escritório/cobertura contra incêndio | 23/06/2026 | 5.097 | 5.097 |
| Seguro de responsabilidade civil – administradores | 18/02/2026 | 420 | 420 |
| Seguro ref. ao pagamento de aluguel | 25/07/2027 | 1.692 | 1.692 |
| Seguro de vida – colaboradores | 31/10/2026 | 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 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia prestou fiança bancária para o parceiro CP Residencial Empreendimentos Ltda, para obtenção do SFH do empreendimento Zait.

## 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 | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Prejuízo do exercício | (100.661) | (148.412) |
| Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) | 73.619 | 73.619 |
| Resultado básico e diluído por ação (em reais) | (1,36732) | (2,01595) |

| | Consolidado | |
|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas | (100.661) | (148.412) |
| Prejuízo do exercício atribuível participação não controladores | 530 | (2.641) |
| | (100.131) | (151.053) |
| Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) | 73.619 | 73.619 |
| Resultado básico e diluído por ação (em reais) | (1,36012) | (2,05182) |

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

No exercício findo em 31 de dezembro 2025 e 2024 as seguintes transações não envolveram movimentação dos fluxos de caixa:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---|---|---|---|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Juros capitalizados: | | | | |
| Em investimentos | (7.344) | (15.299) | - | - |
| Em imóveis a comercializar | - | - | (7.344) | (15.299) |
| Provisão para distratos: | | | | |
| Em contas a receber de clientes | - | - | (2.118) | (3.366) |
| Em imóveis a comercializar | - | - | (3530) | 3.918 |
| Em outras contas a pagar | - | - | (2.789) | (350) |

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Proposta Vinculante do Grupo BTG Pactual:

Conforme Fato Relevante de 23 de fevereiro de 2026, a Companhia recebeu do Grupo BTG Pactual uma proposta vinculante para a compra de quotas de titularidade da Companhia correspondentes à participação de 26,09% do capital social da WINDSOR, por R$ 261 milhões, a serem pagos à vista, tendo sido aceita pela Companhia. A operação poderá ou não ser concretizada, a depender de diversos fatores a serem negociados e estará sujeito a condições precedentes, o que inclui a obtenção das aprovações prévias necessárias, tais como consentimentos de credores e autoridades aplicáveis, em especial do CADE. A concretização da operação pelo Grupo BTG Pactual poderá se realizar por quaisquer sociedades coligadas ao Grupo BTG Pactual, inclusive fundos de investimento.

Quitações de dívida em janeiro de 2026:

As seguintes dívidas foram quitadas antecipadamente pela Companhia em janeiro de 2026:

1) 7ª Emissão de Debêntures: R$ 46 milhões
2) 9ª Emissão de Debêntures: R$ 42 milhões
2) 12ª Emissão de Debêntures: R$ 29 milhões
3) 16ª Emissão de Debêntures: R$ 17 milhões

Compra de participação societária - SILAY:

Em janeiro de 2026, a Companhia exerceu uma opção de compra de participação societária de 50% do Sr. Joseph Meyer Nigri, vice-presidente do Conselho de Administração da Companhia, na empresa SILAY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("SILAY") por R$ 7,4 milhões, no âmbito da operação de *equity preferencial* comunicada em 31 de março de 2025, dentro dos termos e critérios do contrato assinado e aprovado pelo Comitê de Auditoria da Companhia. A SILAY é sociedade que detém 0,65% do capital social da WINDSOR, sendo que após o exercício da opção, a Companhia passou a ser titular de 100% da sociedade SILAY.

Posse provisória terreno em desapropriação:

Em 28 de janeiro de 2026 foi transferida pela Oregon Investimentos Imobiliários Ltda para a Prefeitura do Município de São Paulo, a posse provisória do terreno objeto da Ação de Desapropriação nº 1071459-17.2022.8.26.0053. A imissão na posse provisória pela Prefeitura do Município de São Paulo foi realizada mediante o depósito judicial no montante de R$7.130, valor este decorrente da avaliação provisória efetivada pelo perito judicial, o qual indicou duas hipóteses para fins indenização (data base setembro/2025): uma com o Zoneamento ZEPAM, no valor de R$7.130 e outra no valor de R$71.303, considerando o Zoneamento ZM3, vigente por ocasião do protocolo do projeto de construção para o imóvel, ainda em análise final pela Prefeitura de São Paulo.

Sem prejuízo da transferência provisória da posse, o processo prosseguirá com a avaliação definitiva da indenização, e enfrentará a definição do Zoneamento que será adotado para tal fim.

# Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

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

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

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

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

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

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

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

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

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

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

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

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

# Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

e) Comportamento das projeções:

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

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

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

# Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**
**Data Base 31.12.2025**

| Acionista | Quantidade de ações ordinárias (em unidades) | % | Quantidade de ações preferenciais (em unidades) | % | Quantidade de ações totais (em unidades) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Controlador | 28.772.312 | 39,1% | - | 0,0% | 28.772.312 | 39,1% |
| Conselho de Administração [1] | 500 | 0,001% | - | 0,0% | 500 | 0,0% |
| Diretoria | 6.700 | 0,009% | - | 0,0% | 6.700 | 0,0% |
| Conselho Fiscal | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Ações em Tesouraria | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Outros Acionistas | 44.839.718 | 60,9% | - | 0,0% | 44.839.718 | 60,9% |
| **Total** | **73.619.230** | **100,0%** | **-** | **0,0%** | **73.619.230** | **100,0%** |
| *Ações em Circulação* | *44.839.718* | *60,9%* | *-* | *0,0%* | *44.839.718* | *60,9%* |

[1] *Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores*

**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**
**Data Base 31.12.2024**

| Acionista | Quantidade de ações ordinárias (em unidades) | % | Quantidade de ações preferenciais (em unidades) | % | Quantidade de ações totais (em unidades) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Controlador | 28.712.312 | 39,0% | - | 0,0% | 28.712.312 | 39,0% |
| Conselho de Administração [1] | 500 | 0,001% | - | 0,0% | 500 | 0,0% |
| Diretoria | 6.700 | 0,009% | - | 0,0% | 6.700 | 0,0% |
| Conselho Fiscal | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Ações em Tesouraria | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Outros Acionistas | 44.899.718 | 61,0% | - | 0,0% | 44.899.718 | 61,0% |
| **Total** | **73.619.230** | **100,0%** | **-** | **0,0%** | **73.619.230** | **100,0%** |
| *Ações em Circulação* | *44.899.718* | *61,0%* | *-* | *-* | *44.899.718* | *61,0%* |

*1 Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores*

**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - Data Base 31.12.2025**

| Acionista | Quantidade de ações ordinárias (em unidades) | % | Quantidade de ações preferenciais (em unidades) | % | Quantidade de ações totais (em unidades) | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Meyer Joseph Nigri | 26.138.200 | 35,5% | - | 0,0% | 26.138.200 | 35,5% |
| Lilian Raquel Czeresnia Nigri | 2.620.000 | 3,6% | - | 0,0% | 2.620.000 | 3,6% |
| Joseph Meyer Nigri | 14.112 | 0,019% | - | 0,0% | 14.112 | 0,0% |
| Renato Meyer Nigri | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Andrea Nigri Horovitz | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Conselho de Administração | 500 | 0,001% | - | 0,0% | 500 | 0,0% |
| Diretoria | 6.700 | 0,009% | - | 0,0% | 6.700 | 0,0% |
| Conselho Fiscal | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Vokin [1] | 10.361.899 | 14,1% | - | 0,0% | 10.361.899 | 14,1% |
| Ações em Tesouraria | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Outros Acionistas | 34.477.819 | 46,8% | - | 0,0% | 34.477.819 | 46,8% |
| **Total** | **73.619.230** | **100,0%** | **-** | **0,0%** | **73.619.230** | **100,0%** |

[1] *Fundos geridos pela instituição*

**CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

Em conformidade com o artigo 40º do Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

# Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2025 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 2025 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 2025, 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 as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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.

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 3.10 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, assim como o acompanhamento de obras efetuado por especialistas externos 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 informações históricas, o custo orçado a incorrer de algumas obras para avaliar a razoabilidade dos orçamentos.

Para selecionados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados e investigamos eventuais diferenças relevantes, quando aplicável.

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.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles sobre obras e respectivos orçamentos, que nos levaram a ajustar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

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.

Cláusulas contratuais restritivas e reestruturação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

Conforme divulgado nas notas explicativas 1 e 10, a Companhia e suas controladas possuem empréstimos, financiamentos e debêntures totalizando R$ 711.062 mil em 31 de dezembro de 2025 que, incluem cláusulas contratuais restritivas (“covenants”) que definem o cumprimento de certos índices financeiros, dentre outras condicionantes, além de conferir aos credores em, eventual descumprimento, o direito de declarar o vencimento antecipado de tais dívidas financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024 e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia superou os limites de índices financeiros dos covenants e obteve a formalização da renúncia dos credores (waiver) e/ou reestruturou suas dívidas financeiras. Como parte de tal reestruturação, a Companhia emitiu novas debêntures, com carência de 18 meses para apuração de covenants, recurso que utilizou para quitar dívidas antigas fazendo com que a Companhia passe a ter um perfil de endividamento mais alongado.

Considerando a magnitude do montante envolvido e a relevância deste assunto para o risco de liquidez da Companhia, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.

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

Entendimento do desenho e da implementação dos controles internos relevantes determinados pela Administração sobre a identificação, avaliação e valorização dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Leitura dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Obtenção de respostas de circularização com instituições financeiras para confirmação e conciliação com os saldos contabilmente registrados.

Entendimento da análise da Administração sobre as cláusulas contratuais restritivas e a consistência da aplicação do entendimento em relação às demonstrações financeiras divulgadas.

Recálculo dos covenants financeiros e avaliação do seu cumprimento.

Obtenção e análise, em conjunto com especialistas, da avaliação financeira e projeções de caixa preparadas pela Companhia para os próximos 12 meses, a partir da data do balanço.

Efetuamos a análise das implicações dos waivers obtidos.

Avaliação se as divulgações efetuadas pela Administração nas demonstrações financeiras estão apropriadas.

Os resultados alcançados pelos procedimentos de auditoria anteriormente mencionados estão consistentes com a avaliação da Administração apresentada nas divulgações das notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos - Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis 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.

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 as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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 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.

• Concluímos 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, consequentemente, 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.

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, 25 de março de 2026

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

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3

## Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

Os membros do Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia aprovaram o seguinte parecer a ser submetido à apreciação do Conselho de Administração:

“O Comitê de Auditoria Não Estatutário da Companhia, no uso das suas atribuições regulamentares, em reunião realizada às 09:00 horas em 26 de março de 2026, na sede social da Companhia, procedeu ao exame e análise das demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, 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 2025, 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.”

São Paulo, 26 de março de 2026.

_____
Andriei José Beber
Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

_____
Ronaldo de Carvalho Caselli
Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

_____
Maria Helena Petterson
Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 2025, 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, 25 de março de 2026.

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

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 2025, 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, 25 de março de 2026.

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