

TECNISA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

COMUNICADO AO MERCADO

A **TECNISA S.A.** (“Companhia”) (B3: TCSA3), vem a público comunicar que a S&P Global Ratings rebaixou o rating corporativo da Companhia de ‘brBB’ para ‘brCCC’, com perspectiva negativa.

De acordo com a agência, “A venda dos terrenos e CEPACs do Jardim das Perdizes (JDP) para a Cyrela reduziria significativamente o endividamento da companhia e melhoraria sua liquidez. Sem essa entrada de caixa, a empresa continua altamente alavancada”.

Para esclarecimento de eventuais dúvidas, consulte a equipe de RI.

Tel: +55 (11) 3708-1162

ri@tecnisa.com.br

www.tecnisa.com.br/ri

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

ANDERSON LUIS HIRAOKA

DIRETOR FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Comunicado à Imprensa

Rating da Tecnisa rebaixado para 'brCCC' após cancelamento da venda dos terrenos do JDP; perspectiva negativa

25 de novembro de 2025

Resumo da Ação de Rating

- A **Tecnisa S.A.** vem apresentando deterioração consistente de suas métricas operacionais e de crédito, com receita de R\$ 490 milhões e EBITDA negativo de R\$ 63,4 milhões, além de índices de dívida líquida sobre patrimônio líquido de 93,3%, cobertura de juros-caixa pela geração interna de caixa (FFO – *funds from operations*) negativa de 1x e geração de fluxo de caixa operacional livre (FOCF – *free operating cash flow*) negativo nos últimos 12 meses findos em 30 de junho de 2025.
- Devido ao enfraquecimento das métricas financeiras, a empresa tem demonstrado necessidade recorrente de solicitar *waivers* em suas dívidas corporativas, em razão do descumprimento de seus *covenants*.
- A Tecnisa havia firmado um Memorando de Entendimento com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Cyrela; brAAA/Estável/--) para a venda de terrenos localizados no loteamento Jardim das Perdizes (JDP). Porém, decidiu cancelar a operação, dado que os desdobramentos da negociação reduziram a atratividade da proposta.
- Isso se soma à deterioração das métricas de crédito da empresa nos últimos anos em comparação com nossas projeções anteriores, que consideravam redução da alavancagem com a conclusão da venda dos terrenos do JDP. Essa situação aumenta os riscos de refinanciamento e liquidez, dado que entendemos que a empresa depende de condições favoráveis de negócios e financeiras para honrar seus compromissos financeiros tempestivamente.
- Nesse contexto, em 25 de novembro de 2025, a S&P National Ratings rebaixou o rating de crédito de emissor da Tecnisa de 'brBB' para 'brCCC' na Escala Nacional Brasil.
- A perspectiva negativa indica a possibilidade de um novo rebaixamento do rating nos próximos 6 a 12 meses caso ocorra uma reestruturação *distressed* ou o inadimplemento de juros ou de principal.

Fundamento da Ação de Rating

Acreditamos que existem riscos relevantes de refinanciamento e liquidez nos próximos 12 meses. A venda dos terrenos e CEPACs do Jardim das Perdizes (JDP) para a Cyrela reduziria significativamente o endividamento da companhia e melhoraria sua liquidez. Sem essa entrada de caixa, a empresa continua altamente alavancada, com índices de dívida sobre patrimônio líquido acima de 90% e cobertura de juros negativa, aumentando o risco de descumprimento de *covenants* e necessidade de renegociação com credores, o que eleva custos financeiros e amplia os riscos de liquidez. Acreditamos que a estrutura de capital da Tecnisa é insustentável no longo prazo e que a empresa depende de condições favoráveis de negócios e financeiras para honrar

Analista principal

Valeria Marquez
São Paulo
55 (11) 3818-4155
valeria.marquez@spglobal.com

Contato analítico adicional

Fabio Rebelo
São Paulo
55 (11) 3039-9728
fabio.rebelo@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Wendell Sacramoni, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-4855
wendell.sacramoni@spglobal.com

seus compromissos financeiros nos próximos 12 meses, o que está alinhado com nossa definição de rating na categoria 'brCCC'.

Apesar do reconhecimento dos projetos do JDP, a empresa consolidada mantém métricas de crédito bastante pressionadas. A Tecnisa adiou os lançamentos do JDP devido ao atraso na aquisição dos CEPACs, essenciais para o desenvolvimento do bairro. Com a obtenção desses títulos em 2023, a Windsor — *joint venture* na qual a Tecnisa detém 52,2% de participação e que é classificada como coligada — lançou um valor geral de vendas (VGV) de R\$ 840 milhões em 2024.

Como os terrenos foram adquiridos anteriormente e o foco recai sobre projetos de alto padrão, a Windsor vem registrando margem bruta próxima de 40%, com boas perspectivas de geração de caixa. Por ser o projeto mais relevante da Tecnisa, esperávamos uma melhora significativa nas suas métricas de crédito. Acreditamos que, à medida que a empresa avança no reconhecimento dos projetos do JDP, começará a recuperar a rentabilidade a partir de 2026, com margem EBITDA entre 8% e 10%. Além disso, a geração de caixa operacional deve ocorrer a partir de 2027, superando R\$ 150 milhões.

Entretanto, a Tecnisa ainda reconhece projetos de baixa rentabilidade e continua reportando resultados abaixo do esperado em suas demonstrações consolidadas. Com isso, a empresa reportou EBITDA negativo de R\$ 63,4 milhões, dívida líquida sobre patrimônio líquido de 93,3% e cobertura de juros-caixa pelo FFO negativa de 1x nos últimos 12 meses findos em 30 de junho de 2025. Consequentemente, precisou solicitar *waivers* em suas dívidas corporativas devido ao descumprimento de *covenants*.

Perspectiva

A perspectiva negativa reflete a nossa visão de que a empresa possui uma estrutura de capital insustentável no longo prazo e depende de condições externas favoráveis para refinanciamentos e/ou pagamentos de principal e juros nos próximos 6 a 12 meses.

Cenário de rebaixamento

Poderemos rebaixar novamente os ratings se a Tecnisa anunciar uma reestruturação de dívida que consideramos desfavorável ou deixe de efetuar seu próximo pagamento de principal ou de juros.

Cenário de elevação

Poderemos elevar os ratings se, em nossa visão, a possibilidade de uma reestruturação de dívidas diminuir substancialmente. Isso poderia acontecer caso a empresa comece a reportar crescimento das margens e redução da alavancagem de forma consistente.

Descrição da Empresa

Fundada em 1977, a Tecnisa é uma construtora brasileira que atua nos segmentos de médio e alto padrão. Em 2007, realizou uma oferta pública inicial de ações (IPO) para financiar a expansão para outros estados além de São Paulo, como Brasília e Paraná, além de parcerias no Amazonas, Bahia, Ceará e Goiás. Atualmente, a Tecnisa concentra seus lançamentos na cidade de São Paulo, com foco no projeto JDP.

A empresa é atualmente controlada pela Família Nigri, que detém 39% do capital total, sendo o restante da participação distribuída entre os demais acionistas, sem concentrações relevantes.

Nosso Cenário de Caso-Base

Premissas

- Crescimento do PIB brasileiro de 2,3% em 2025, 1,7% em 2026 e 2,1% em 2027;
- Inflação média no Brasil de 5,1% em 2025, 4,4% em 2026 e 3,5% em 2027;
- Taxa básica média de juros de 14,8% em 2025, 13,0% em 2026 e 11,13% em 2027;
- Lançamentos de VGV próprio em torno de R\$ 27 milhões em 2025 e entre R\$ 800 milhões-R\$ 850 milhões por ano entre 2026 e 2027;
- Receita líquida de aproximadamente R\$ 450 milhões em 2025 e entre R\$ 350 milhões-R\$ 400 milhões em 2026 e 2027. Esses valores incluem as receitas consolidadas esperadas no JDP (52,5% parte Tecnisa);
- Margem EBITDA ainda negativa em 2025, em torno de -3%, dada a menor rentabilidade de projetos passados que estão sendo entregues entre 2025 e 2026, com melhora gradual a partir de 2026;
- Queima de caixa operacional aproximada de R\$ 20 milhões em 2025 e entre R\$ 50 milhões-R\$ 100 milhões em 2026, dado o aumento de obras em andamento, e geração positiva a partir de 2027, com forte volume de entregas.

Principais métricas

Tecnisa S.A. – Resumo das projeções*

Fim do período	2023R	2024R	2025E	2026P	2027P
R\$ milhões					
Receita	470	630	400-500	350-450	350-450
EBITDA (reportado)	(26)	(100)	(100)-(50)	(50)-0	0-50
(+/-) Outros	49	57	0-50	50-100	50-100
EBITDA	23	(42)	(50)-0	0-50	50-100
(-) Juros-caixa pagos	(52)	(64)	(100)-(50)	(100)-(50)	(100)-(50)
(-) Imposto-caixa pago	(10)	(14)	(50)-0	(50)-0	(50)-0
Geração interna de caixa (FFO - <i>funds from operations</i>)	(39)	(120)	(100)-(50)	(100)-(50)	(50)-0
Fluxo de caixa operacional (OCF - <i>operating cash flow</i>)	(129)	135	(50)-0	(100)-(50)	100-200
Dívida (reportada)	719	678	500-700	500-700	500-700
(-) Caixa acessível e investimentos líquidos	(121)	(226)	(200)-(100)	(250)-(150)	(300)-(200)
(+/-) Outros	130	161	200-300	200-300	200-300
Dívida	729	614	600-700	600-700	500-600
Índices ajustados					
Dívida/EBITDA (x)	31.0	(14.5)	(100)-(50)	0-50	0-50
FFO/dívida (%)	(5.4)	(19.6)	(50)-0	(50)-0	(50)-0
Cobertura de juros caixa pelo FFO (x)	0.3	(0.9)	(5)-0	0-5	0-5
Margem EBITDA (%)	5.0	(6.7)	(5)-0	5-10	15-20
Dívida/patrimônio líquido (%)	100.3	98.9	100-150	100-150	100-150

*Todos os números foram ajustados pela S&P National Ratings, exceto se apresentados como reportados. R: Realizado. E: Estimado. P: Projetado.

Liquidez

Avaliamos a liquidez da Tecnisa como insuficiente, uma vez que suas fontes são inferiores aos usos. Essa avaliação leva em conta 52,2% do caixa e as dívidas da Windsor.

Principais fontes de liquidez

- Caixa de R\$ 149,5 milhões em 30 de junho de 2025;
- Entrada de capital de giro de R\$ 125 milhões nos próximos 12 meses.

Principais usos de liquidez

- Dívida de curto prazo de R\$ 236 milhões em 30 de junho de 2025;
- FFO negativo de R\$ 61 milhões nos próximos 12 meses;
- Capex de R\$ 2,7 milhões nos próximos 12 meses.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating no novo site da Escala Nacional Brasil para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P National Ratings estão disponíveis nas “[Definições de ratings na Escala Nacional Brasil](#)”. Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P National Ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Metodologia: Considerações suplementares de ratings na Escala Nacional Brasil](#), 18 de agosto de 2025
- [Metodologia para atribuição de ratings corporativos na Escala Nacional Brasil](#), 18 de agosto de 2025

Artigo

- [Definições de ratings na Escala Nacional Brasil](#)

Emissor	Data de atribuição do rating inicial	Data da ação de rating anterior
Tecnisa S.A.		
Rating de Crédito de Emissor		
Escala Nacional Brasil	22 de julho de 2008	16 de setembro de 2025

Informações regulatórias adicionais

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P National Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P National Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P National Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P National Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P National Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P National Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P National Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P National Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P National Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P National Ratings

A S&P National Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)".

Faixa limite de 5%

A S&P National Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível na página de "Informações Regulatórias", o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P National Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P National Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P National Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZAÇÃO, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.