

Tecnisa S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

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 Ajustado¹, que totalizou R\$ 147 milhões, com Margem Bruta Ajustada¹ 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 nº 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%

¹considera 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

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.



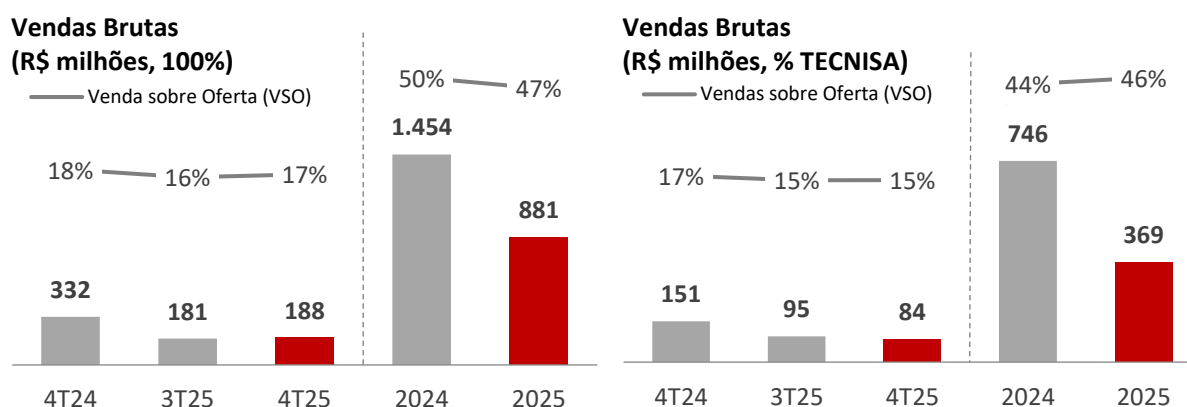
Lançamentos	4T25	4T24	4T25 vs. 4T24	3T25	4T25 vs. 3T25	2025	2024	2025 vs. 2024
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	1	0,0%	3	5	-40,0%
Unidades lançadas	32	-	n.a.	315	-89,8%	1.264	2.694	-53,1%
Área útil lançada (m²)	3.130	-	n.a.	10.238	-69,4%	48.672	174.458	-72,1%
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	111.000	-	n.a.	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.

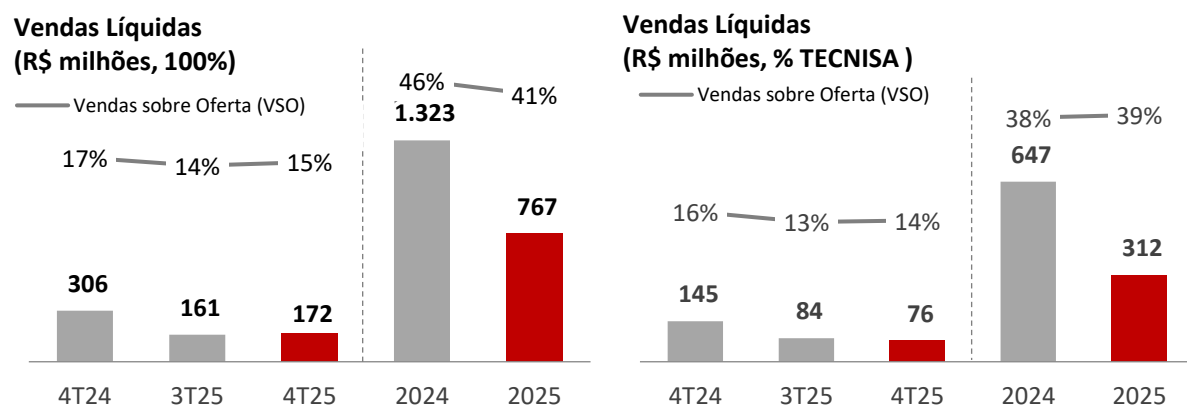
Das vendas totais no 4T25, 24% correspondem à comercialização de unidades prontas, sendo o restante de unidades em construção.



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.



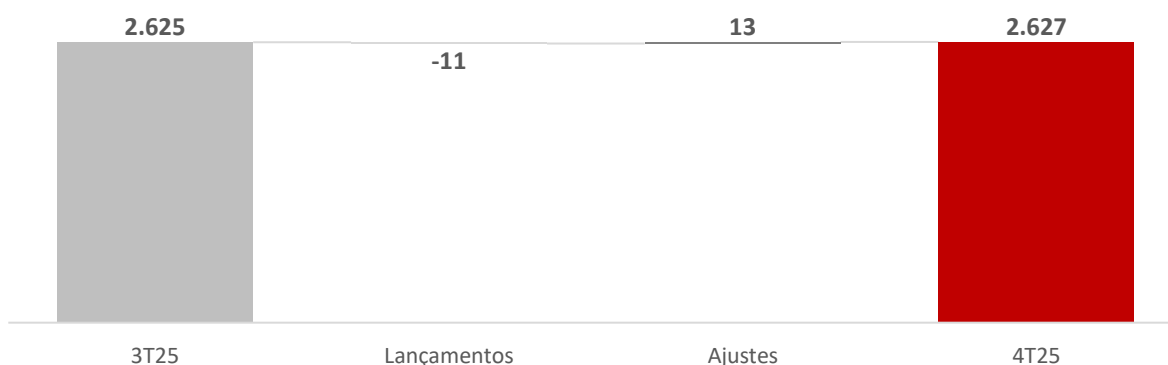
Vendas Contratadas	4T25	4T24	4T25 vs. 4T24	3T25	4T25 vs. 3T25	2025	2024	2025 vs. 2024
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	187.809	331.795	-43,4%	181.460	3,5%	881.154	1.453.856	-39,4%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	83.606	150.924	-44,6%	95.012	-12,0%	369.287	746.326	-50,5%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(16.003)	(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).

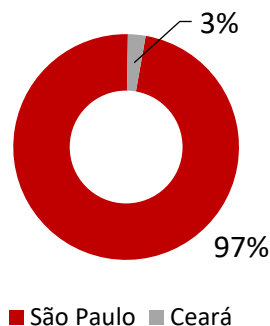
Variação do Landbank

(R\$ milhões)

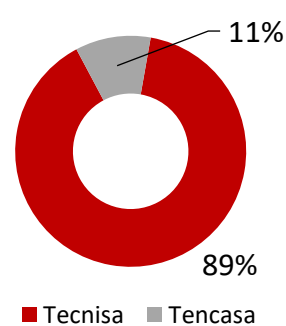


Alinhado ao foco estratégico da Companhia, 97% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 89% voltado para a linha de negócio de média e alta renda (Tecnisa) e 11% para o segmento de baixa renda (Tencasa).

Distribuição Geográfica (4T25)



Distribuição por linha de negócio (4T25)



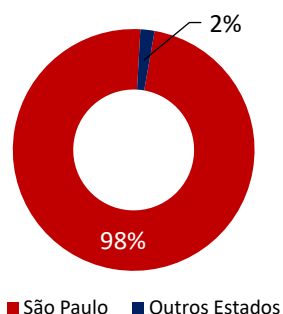
Ao final do 4T25, a Companhia totaliza VGV potencial de R\$ 1,8 bilhões em projetos aprovados.

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.

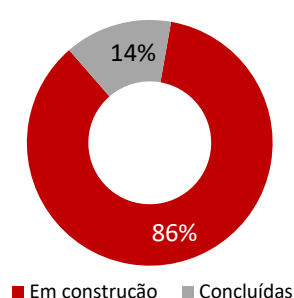
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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%

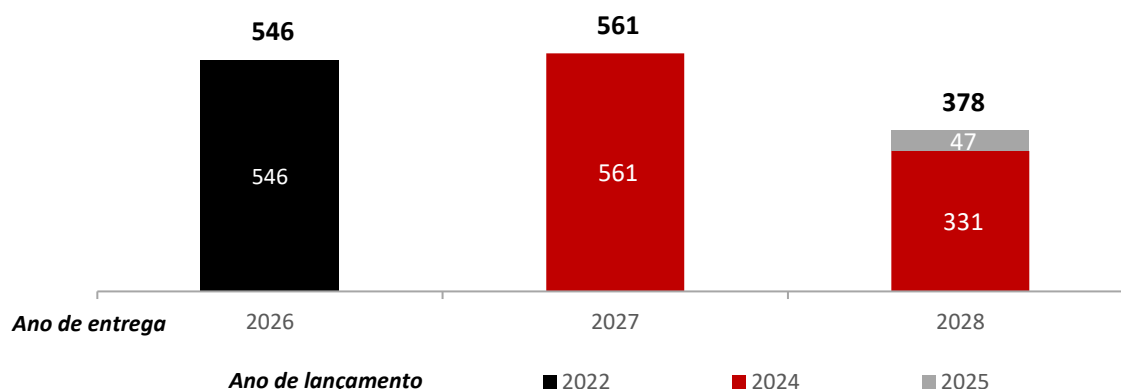
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

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

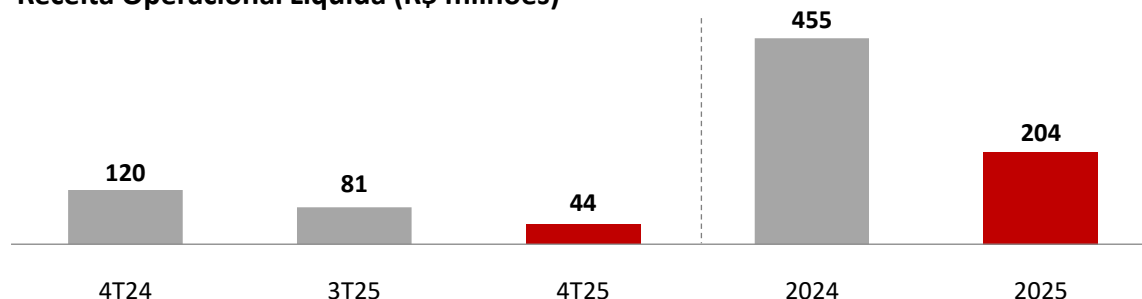
RECEITA OPERACIONAL

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%

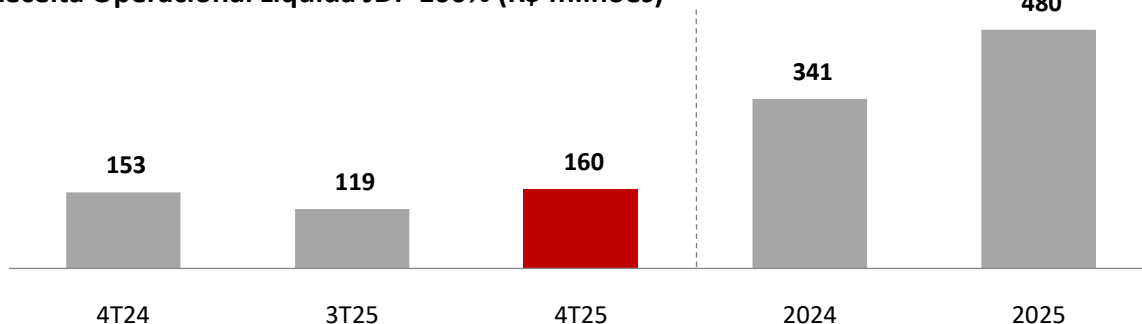
Já a **Receita Operacional Líquida** no 4T25 foi de R\$ 44 milhões, redução de 63% em relação ao 4T24 (R\$ 120 milhões) e redução de 46% em relação ao 3T25 (R\$ 81 milhões). As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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).

Receita Operacional Líquida JDP 100% (R\$ 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%

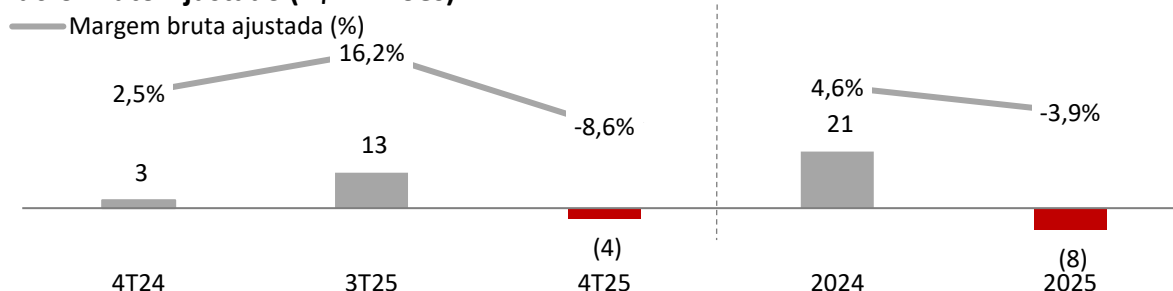
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

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.

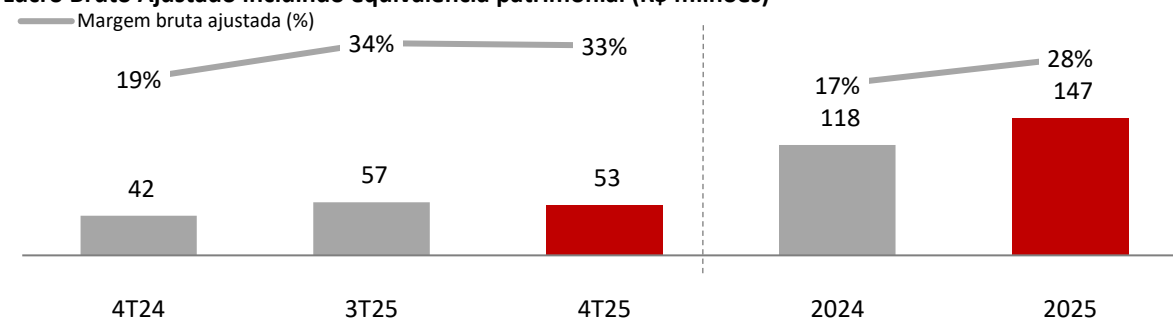
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	4T25	4T24	4T25 vs. 4T24	3T25	4T25 vs. 3T25	2025	2024	2025 vs. 2024
Receita líquida	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 líquida	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%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>33,0%</i>	<i>27,9%</i>	<i>5,1 p.p.</i>	<i>31,0%</i>	<i>2,0 p.p.</i>

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%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>46,4%</i>	<i>45,1%</i>	<i>1,3 p.p.</i>	<i>46,1%</i>	<i>0,4 p.p.</i>
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	130.490	149.866	-12,9%	142.476	-8,4%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>46,4%</i>	<i>45,1%</i>	<i>1,3 p.p.</i>	<i>46,1%</i>	<i>0,4 p.p.</i>

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%
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹</i>	<i>-6,5%</i>	<i>-7,9%</i>	<i>1,4 p.p.</i>	<i>-9,2%</i>	<i>2,7 p.p.</i>	<i>-7,6%</i>	<i>-5,5%</i>	<i>-2,1 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita Líquida</i>	<i>-12,4%</i>	<i>-9,4%</i>	<i>-3,0 p.p.</i>	<i>-9,4%</i>	<i>-3,0 p.p.</i>	<i>-12,4%</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-3,8 p.p.</i>

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%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-16,1%</i>	<i>-9,7%</i>	<i>-6,5 p.p.</i>	<i>-14,3%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>	<i>-15,6%</i>	<i>-7,8%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-17,8%</i>	<i>-9,9%</i>	<i>-7,9 p.p.</i>	<i>-16,3%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>	<i>-18,7%</i>	<i>-9,0%</i>	<i>-9,7 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita Líquida</i>	<i>-30,6%</i>	<i>-11,4%</i>	<i>-19,1 p.p.</i>	<i>-14,6%</i>	<i>-16,0 p.p.</i>	<i>-25,6%</i>	<i>-12,1%</i>	<i>-13,5 p.p.</i>

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

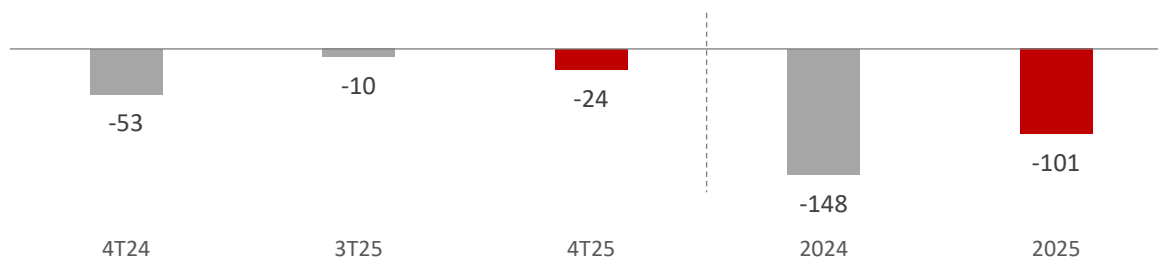
As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R\$ 26 milhões no 4T25, contra despesa de R\$ 39 milhões no 4T24, e uma despesa de R\$ 7 milhões no 3T25. O montante de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 4T25 é justificado, principalmente, pela [i] perda por não recuperabilidade 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..

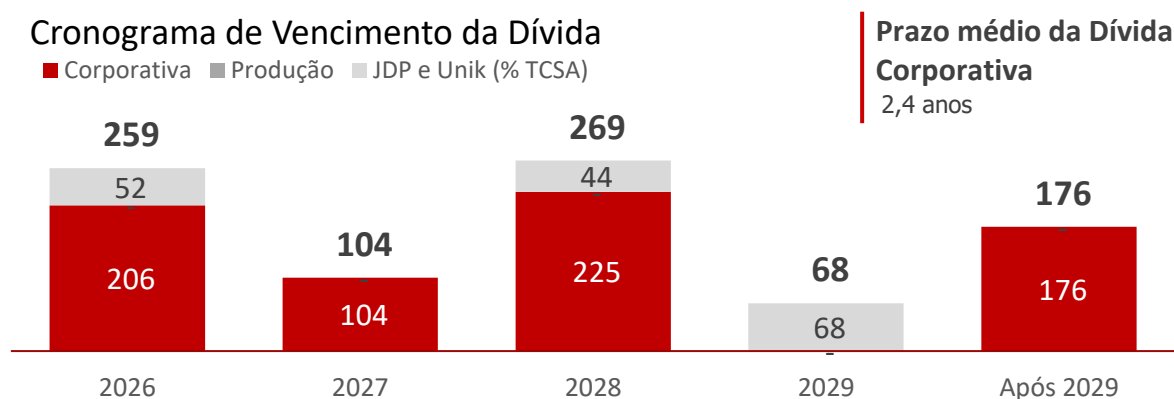
3) 14ª Emissão de Debêntures:

- 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%
(-) Cobrigações 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%
<i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>155,6%</i>	<i>104,0%</i>	<i>51,6 p.p.</i>	<i>137,2%</i>	<i>18,3 p.p.</i>	<i>155,6%</i>	<i>104,0%</i>	<i>51,6 p.p.</i>
(-) 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%
<i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>	<i>169,6%</i>	<i>131,3%</i>	<i>38,3 p.p.</i>	<i>158,5%</i>	<i>11,1 p.p.</i>	<i>169,6%</i>	<i>131,3%</i>	<i>38,3 p.p.</i>
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%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>243,6%</i>	<i>175,9%</i>	<i>67,7 p.p.</i>	<i>177,5%</i>	<i>66,1 p.p.</i>	<i>243,6%</i>	<i>175,9%</i>	<i>67,7 p.p.</i>
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.

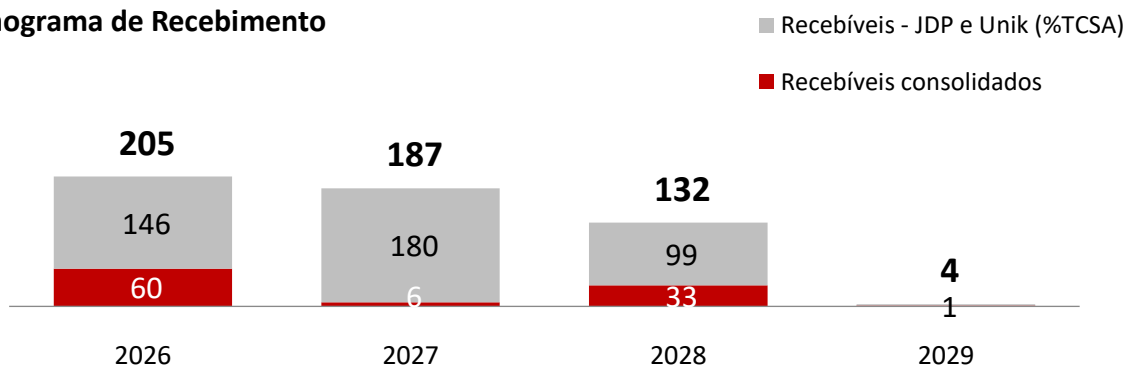
¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

² Considera financiamento à 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%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(35.463)</i>	<i>(128.143)</i>	<i>-72,3%</i>	<i>(64.786)</i>	<i>-45,3%</i>	<i>(199.163)</i>	<i>(476.006)</i>	<i>-58,2%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(12.421)</i>	<i>(5.192)</i>	<i>139,2%</i>	<i>(13.286)</i>	<i>-6,5%</i>	<i>(39.221)</i>	<i>(17.504)</i>	<i>124,1%</i>
Lucro bruto	(3.731)	(13.511)	-72,4%	3.414	-209,3%	(34.484)	(38.288)	-9,9%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-11,3%</i>	<i>2,8 p.p.</i>	<i>4,2%</i>	<i>-12,6 p.p.</i>	<i>-16,9%</i>	<i>-8,4%</i>	<i>-8,5 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(462)	(32.885)	-98,6%	5.902	-107,8%	(629)	(69.141)	-99,1%
<i>Vendas</i>	<i>(2.264)</i>	<i>(5.127)</i>	<i>-55,8%</i>	<i>(4.227)</i>	<i>-46,4%</i>	<i>(13.179)</i>	<i>(22.773)</i>	<i>-42,1%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(8.808)</i>	<i>(8.893)</i>	<i>-1,0%</i>	<i>(8.115)</i>	<i>8,5%</i>	<i>(34.581)</i>	<i>(38.525)</i>	<i>-10,2%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(4.686)</i>	<i>(4.802)</i>	<i>-2,4%</i>	<i>(3.783)</i>	<i>23,9%</i>	<i>(17.590)</i>	<i>(16.330)</i>	<i>7,7%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>41.285</i>	<i>25.045</i>	<i>64,8%</i>	<i>29.173</i>	<i>41,5%</i>	<i>106.559</i>	<i>59.688</i>	<i>78,5%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(25.989)</i>	<i>(39.108)</i>	<i>-33,5%</i>	<i>(7.146)</i>	<i>263,7%</i>	<i>(41.838)</i>	<i>(51.201)</i>	<i>-18,3%</i>
Resultado Financeiro	(19.415)	(4.602)	321,9%	(15.197)	27,8%	(58.839)	(31.004)	89,8%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(21.332)</i>	<i>(13.507)</i>	<i>57,9%</i>	<i>(18.904)</i>	<i>12,8%</i>	<i>(72.376)</i>	<i>(57.236)</i>	<i>26,5%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>1.917</i>	<i>8.905</i>	<i>-78,5%</i>	<i>3.707</i>	<i>-48,3%</i>	<i>13.537</i>	<i>26.232</i>	<i>-48,4%</i>
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%
<i>Diferido</i>	<i>417</i>	<i>(314)</i>	<i>-232,8%</i>	<i>(10)</i>	<i>-4270,0%</i>	<i>2.594</i>	<i>764</i>	<i>239,5%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(1.248)</i>	<i>(2.613)</i>	<i>-52,2%</i>	<i>(2.322)</i>	<i>-46,3%</i>	<i>(8.773)</i>	<i>(13.384)</i>	<i>-34,5%</i>
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%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-54,3%</i>	<i>-44,6%</i>	<i>-9,6 p.p.</i>	<i>-11,7%</i>	<i>-42,6 p.p.</i>	<i>-49,4%</i>	<i>-32,6%</i>	<i>-16,8 p.p.</i>

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%

Balanco 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 líquidos	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 S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 31 DE DEZEMBRO DE 2024
Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		explicativa	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	175.979	65.509	199.508	130.821	Empréstimos e financiamentos	10	41.152	99	41.152	105.550
Títulos e valores mobiliários	4.2	14.095	2.568	16.372	31.447	Debêntures	10	164.996	116.510	164.996	116.510
Contas a receber de clientes	5	-	-	48.797	199.736	Fornecedores		2.146	2.010	12.841	15.190
Dividendos a receber	9.e	98.406		98.406	-	Impostos e contribuições a recolher		1.305	1.054	2.689	2.628
Créditos diversos		19.241	37.435	29.177	32.447	Salários a pagar e encargos a recolher		8.167	9.707	18.830	18.325
Imóveis a comercializar	6	-	-	84.239	132.402	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	23	545	565	545	565
Despesas antecipadas		91	147	1.416	2.037	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	604	2.637
Parceiros em negócios	8	4.101	2.594	4.101	2.594	Partes relacionadas	7.1	128.003	205.943	18.831	22.499
Impostos a recuperar		296	1.643	11.510	14.162	Parceiros em negócios	8	-	-	222	3.802
Total do ativo circulante		312.209	109.896	493.526	545.646	Adiantamentos de clientes	12	-	-	53.670	66.386
NÃO CIRCULANTE						Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	2.190	2.972
Títulos e valores mobiliários	4.2	-	9.578	-	9.578	Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	1.244	6.977
Contas a receber de clientes	5	-	-	15.274	21.249	Aquisição de participação societária a pagar		-	10.630	-	10.630
Dividendos a receber	9.e	14.870	-	14.870	-	Provisão para garantia	13.c	-	-	3.221	1.962
Imóveis a comercializar	6	-	-	71.585	86.574	Outras contas a pagar		885	1.047	21.522	29.119
Impostos a recuperar		672	1.003	4.527	3.284	Total do passivo circulante		347.199	347.565	342.557	405.752
Partes relacionadas	7.1	39.799	28.815	13.492	3.780	NÃO CIRCULANTE					
Parceiros em negócios	8	6.492	8.160	13.723	34.012	Empréstimos e financiamentos	10	20.519	20.132	20.519	20.132
Outras contas a receber		38.514	27.616	53.676	82.931	Debêntures	10	484.395	436.286	484.395	436.286
Permuta física a receber		-	-	42.000	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	111	552
Investimentos	9.a	764.122	1.024.710	419.575	489.145	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	23	459	498	459	498
Propriedade para investimento	9.b	-	-	44.800	46.300	Adiantamentos de clientes	12	-	-	4.106	32.740
Imobilizado		2.251	4.610	3.126	6.187	Provisão para riscos	13.a	7.961	3.181	30.813	36.939
Intangível		7.609	10.384	7.609	10.384	Provisão para garantia	13.c	-	-	10.934	5.817
Total do ativo não circulante		874.329	1.114.876	704.257	793.424	Participações em consórcios		-	-	1.703	1.703
						Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	390	742
						Provisão para perda em investidas	9.a	39.767	33.036	3.497	3.255
						Outras contas a pagar		475	1.759	6.356	8.856
						Total do passivo não circulante		553.576	494.892	563.283	547.520
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	16.a	1.868.316	1.868.316	1.868.316	1.868.316
						Gastos com emissão de ações	16.b	(39.682)	(39.682)	(39.682)	(39.682)
						Transações entre acionistas		4.109	-	4.109	-
						Prejuízos acumulados		(1.546.980)	(1.446.319)	(1.546.980)	(1.446.319)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		285.763	382.315	285.763	382.315
						Patrimônio líquido atribuído aos não controladores		-	-	6.180	3.483
						Total do patrimônio líquido		285.763	382.315	291.943	385.798
TOTAL DO ATIVO		1.186.538	1.224.772	1.197.783	1.339.070	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.186.538	1.224.772	1.197.783	1.339.070

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(valores expressos em de reais, exceto prejuízo por ação, em reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
		a	a	a	a
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	17	-	-	203.900	455.222
Custo das vendas e dos serviços	17	-	-	(238.384)	(493.510)
PREJUÍZO BRUTO		-	-	(34.484)	(38.288)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	18	-	-	(13.179)	(22.773)
Gerais e administrativas	19	(17.471)	(18.753)	(34.581)	(38.525)
Honorários da administração	7.2	(17.590)	(16.330)	(17.590)	(16.330)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(14.393)	(829)	(41.838)	(51.201)
Equivalência patrimonial	9.c	39.419	(18.895)	106.559	59.688
		(10.035)	(54.807)	(629)	(69.141)
(PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(10.035)	(54.807)	(35.113)	(107.429)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	20	(93.681)	(100.676)	(72.376)	(57.236)
Receitas financeiras	20	3.055	7.071	13.537	26.232
		(90.626)	(93.605)	(58.839)	(31.004)
PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(100.661)	(148.412)	(93.952)	(138.433)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	-	-	(8.773)	(13.384)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	-	-	2.594	764
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(100.661)	(148.412)	(100.131)	(151.053)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO TRIBUÍVEL A:					
Acionistas				(100.661)	(148.412)
Participação dos não controladores				530	(2.641)
				(100.131)	(151.053)
PREJUÍZO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Básico	28	(1,36732)	(2,01595)	(1,36012)	(2,05182)
Diluído	28	(1,36732)	(2,01595)	(1,36012)	(2,05182)

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(100.661)	(148.412)	(100.131)	(151.053)
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(100.661)</u>	<u>(148.412)</u>	<u>(100.131)</u>	<u>(151.053)</u>
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			(100.661)	(148.412)
Participação dos não controladores			530	(2.641)
			<u>(100.131)</u>	<u>(151.053)</u>

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

		Atribuível aos acionistas da controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Nota explicativa	Capital Social	Gastos com emissão de ações	Reserva de capital	Transações entre acionistas	Prejuízos acumulados	Total		
SALDOS EM 1º JANEIRO DE 2024		1.868.316	(39.682)	(601)	-	(1.293.508)	534.525	989	535.514
Outras movimentações com reorganização societária	9.c	-	-	601	-	(4.399)	(3.798)	-	(3.798)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(148.412)	(148.412)	(2.641)	(151.053)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		1.868.316	(39.682)	-	-	(1.446.319)	382.315	3.483	385.798
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2025		1.868.316	(39.682)	-	-	(1.446.319)	382.315	3.483	385.798
Efeitos da participação dos não controladores	9.c	-	-	-	-	-	-	2.167	2.167
Outras movimentações com reorganização societária		-	-	-	4.109	-	4.109	-	4.109
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(100.661)	(100.661)	530	(100.131)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		1.868.316	(39.682)	-	4.109	(1.546.980)	285.763	6.180	291.943

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(100.661)	(148.412)	(93.952)	(138.433)
Ajustes em:				
Depreciações	2.359	1.878	3.398	3.655
Amortização de software	4.178	3.996	4.178	3.996
Baixa de itens do imobilizado	11	398	412	1.428
Equivalência patrimonial	(39.419)	18.895	(106.559)	(59.688)
Juros e encargos financeiros, líquidos	89.975	100.207	94.800	110.660
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(544)	(937)	(1.544)	(3.869)
Provisão para participação no lucros e bônus	1.767	4.960	5.377	7.734
Provisão (Reversão) para plano de incentivo a longo prazo	506	(1.623)	506	(1.623)
PIS e COFINS diferidos	-	-	(3.491)	217
Provisão para garantias	-	-	10.558	3.992
Reversão para indenizações a clientes	-	-	(131)	(10.372)
Provisão (reversão) de provisão para riscos	4.780	(563)	8.829	14.696
Provisão (reversão) para perda nos estoques	-	-	889	546
Provisão para perdas com parceiros de negócio	115	720	123	16.584
Reversão de provisão para distratos de clientes	-	-	4.201	(202)
Ajuste a valor presente	-	-	(1.099)	(2.431)
Mensuração de valor justo propriedade para Investimento	-	-	1.500	(10.154)
Amortização de remensuração de investimento	17.063	29.689	17.063	29.689
Compra participação societária	-	-	-	(112)
(Ganho) Perda na aquisição e venda de participação societária	-	(30.746)	-	(30.729)
(Provisão) Reversão para crédito com perda esperada	-	-	741	(3)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	-	-	159.390	33.365
Créditos diversos	18.194	(6.849)	3.270	(7.984)
Imóveis a comercializar	-	-	51.389	245.923
Despesas antecipadas	56	(100)	621	534
Impostos a recuperar	1.678	1.350	1.409	2.615
Outras contas a receber	(10.898)	12.454	(12.745)	(30.375)
Fornecedores	136	736	(2.349)	(13.348)
Impostos, contribuições e salários	(3.621)	(7.788)	(5.376)	(7.127)
Adiantamento de clientes	-	-	(41.350)	(1.437)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	4.834	123.495	1.699	7.371
Participações em consórcios	-	-	-	(95)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(2.474)	(2.564)
Pagamentos de processos para riscos	-	-	(14.955)	(9.597)
Pagamento de garantias	-	-	(4.182)	(8.556)
Aquisição de participação societária a pagar	(10.630)	-	(10.630)	-
Outras contas a pagar	(1.446)	(1.375)	(16.094)	22.438
	<u>(21.567)</u>	<u>100.385</u>	<u>53.422</u>	<u>166.744</u>
Juros pagos	(72.771)	(70.221)	(77.359)	(80.203)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(9.555)	(13.984)
Dividendos recebidos	50.717	56.591	45.881	33.728
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(43.621)</u>	<u>86.755</u>	<u>12.389</u>	<u>106.285</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de itens do intangível	(1.403)	(2.619)	(1.403)	(2.619)
Títulos e valores mobiliários	(1.405)	(3.308)	26.197	(15.309)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	(11)	(544)	(749)	(614)
Aumento de capital em investidas	24.626	(27.378)	3.490	(137)
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	-	50.000	-	50.000
Reorganização societária	4.109	(3.798)	4.109	(3.798)
Propriedade para investimento	-	-	-	(36.146)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>25.916</u>	<u>12.353</u>	<u>31.644</u>	<u>(8.623)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captações de empréstimos	218.934	56.000	242.734	171.026
Amortizações de empréstimos - principal	(90.759)	(121.617)	(220.247)	(227.143)
Integralização de capital dos não controladores em controladas	-	-	2.167	5.411
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>128.175</u>	<u>(65.617)</u>	<u>24.654</u>	<u>(50.706)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>110.470</u>	<u>33.491</u>	<u>68.687</u>	<u>46.956</u>
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	65.509	32.018	130.821	83.865
No fim do exercício	175.979	65.509	199.508	130.821
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>110.470</u>	<u>33.491</u>	<u>68.687</u>	<u>46.956</u>

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
			(Reapresentado (Nota 3.17.1))	
RECEITA				
Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	214.539	488.060
Reversão (provisão) para crédito com perda esperada	-	-	(741)	3
Outras receitas	-	-	(1.500)	10.154
	-	-	212.298	498.217
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(210.281)	(451.543)
Serviços de terceiros	(3.674)	(4.555)	(4.498)	(7.414)
Outras despesas operacionais	(15.185)	(1.183)	(63.706)	(89.597)
	(18.859)	(5.738)	(278.485)	(548.554)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	(18.859)	(5.738)	(66.187)	(50.337)
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(6.537)	(5.874)	(7.576)	(7.651)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO	(25.396)	(11.612)	(73.763)	(57.988)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	39.419	(18.895)	106.559	59.688
Receitas financeiras	3.055	7.071	13.537	26.232
	42.474	(11.824)	120.096	85.920
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR	17.078	(23.436)	46.333	27.932
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Remuneração direta	16.529	17.860	21.054	26.703
Benefícios	3.451	2.449	3.753	2.385
FGTS	260	381	260	401
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	3.503	3.412	17.879	29.110
Municipais	-	-	3.142	2.780
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	93.681	100.676	98.979	116.636
Aluguel	315	198	1.397	970
Remuneração de capitais próprios				
Prejuízo do exercício	(100.661)	(148.412)	(100.661)	(148.412)
Participação de não controladores	-	-	530	(2.641)
	17.078	(23.436)	46.333	27.932

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

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 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.

3.1.1 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 inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento

imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.

- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, quando incorrido. E quando é necessária assistência técnica pós-obra e o custo exceder a provisão da garantia, o custo é reconhecido diretamente no resultado do exercício.

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

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

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

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

Distratos

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

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

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

Receita com prestação de serviços

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

3.11. DESPESAS COMERCIAIS

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

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

3.12. AJUSTE A VALOR PRESENTE

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

3.13. AVALIAÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS NÃO FINANCEIROS

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

3.14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A NBC TG 48 (IFRS 9) estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos

financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à NBC TG 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

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

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

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

Mensuração subsequente

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

Ativos financeiros

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

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

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

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado

ao valor justo por meio do resultado.

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

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

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

estimativas.

3.15. BENEFÍCIOS A FUNCIONÁRIOS E DIRIGENTES

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

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

3.16. RESULTADO POR AÇÃO BÁSICO E DILUÍDO

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

3.17. DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

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

3.17.1. REAPRESENTAÇÃO DA DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO - 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:

- Reclassificação do valor justo de propriedade para investimento.
- Reclassificação de juros capitalizados.
- Reclassificação de bônus, participação nos lucros e resultados e plano de incentivo a longo prazo.
- Reclassificação da participação de não controladores.

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
	<u>488.063</u>	<u>10.154</u>	<u>498.217</u>
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)
	<u>(597.800)</u>	<u>49.246</u>	<u>(548.554)</u>
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	<u>(109.737)</u>	<u>59.400</u>	<u>(50.337)</u>
RETENÇÕES			
Depreciação e amortização	(7.651)	-	(7.651)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO	<u>(117.388)</u>	<u>59.400</u>	<u>(57.988)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	59.688	-	59.688
Receitas financeiras	26.232	-	26.232
	<u>85.920</u>	<u>-</u>	<u>85.920</u>
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR	<u>(31.468)</u>	<u>59.400</u>	<u>27.932</u>
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)
	<u>(31.468)</u>	<u>59.400</u>	<u>27.932</u>

3.18. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

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

3.19. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os

valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

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

Estimativas e premissas contábeis críticas

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

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Provisão para riscos

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

Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar

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

Provisão para garantia

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção

da curva teórica e base histórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

Provisão para distratos

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

Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa

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

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

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

3.21. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

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

3.22. NOVAS NORMAS, ALTERÇÕES E INTERPRETAÇÕES E NORMAS CONTÁBEIS

a. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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.

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
		<u>175.979</u>	<u>65.509</u>	<u>199.508</u>	<u>130.821</u>

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

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	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
	<u>14.095</u>	<u>12.146</u>	<u>16.372</u>	<u>41.025</u>
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)
	<u>64.071</u>	<u>220.985</u>
 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
	<u>102.235</u>	<u>294.710</u>

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2025	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
	<u>24.278</u>	<u>64.455</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	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	<u>1.230</u>	<u>4.015</u>
	18.872	23.568

Ano de vencimento	Consolidado	
	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	<u>38.898</u>	<u>65.832</u>
	90.320	280.582
	<u>109.192</u>	<u>304.150</u>

Ajuste a valor presente	(451)	(1.557)
Provisão para créditos com perda esperada	(4.004)	(3.263)
Provisão para distratos	<u>(2.502)</u>	<u>(4.620)</u>
	<u>102.235</u>	<u>294.710</u>

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	31/12/2025	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
	<u>155.824</u>	<u>218.976</u>
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 mantém uma Política interna que segue as regras, procedimentos e diretrizes que asseguram as transações de partes relacionadas descritas na mesma, em conformidade com o Estatuto Social.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativo não circulante</u>				
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
Valparaíso 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

- (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
<u>Passivo circulante</u>				
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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Passivo circulante</u>				
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
	<u>128.003</u>	<u>205.943</u>	<u>(ii) 18.831</u>	<u>(ii) 22.499</u>

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

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

7.2. Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 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
	<u>5.275</u>	<u>4.558</u>	<u>216</u>	<u>10.049</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

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, sendo 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.

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
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	4.101	2.594	4.101	2.594
	<u>4.101</u>	<u>2.594</u>	<u>4.101</u>	<u>2.594</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativo não circulante</u>				
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
	<u>6.492</u>	<u>8.160</u>	<u>(i)13.723</u>	<u>(i)34.012</u>
Total Parceiros em Negócios	<u>10.593</u>	<u>10.754</u>	<u>17.824</u>	<u>36.606</u>

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

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

Ativo não circulante	Controladora			Saldo líquido 31/12/2025
	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	(1.500)	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.725	(23.406)	(11.319)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	48.451	(33.393)	(4.465)	10.593
	<u>96.698</u>	<u>(64.884)</u>	<u>(21.221)</u>	<u>10.593</u>

Ativo não circulante	Consolidado			Saldo líquido 31/12/2025
	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	(1.500)	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.725	(23.406)	(11.319)	-
Integral Engenharia Ltda.	15.852	-	(15.852)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	48.451	(33.393)	(4.465)	10.593
	<u>112.550</u>	<u>(64.884)</u>	<u>(37.073)</u>	<u>10.593</u>

Passivo circulante	Consolidado	
	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
	<u>(i)222</u>	<u>(i)3.802</u>

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

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	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
	<u>725.573</u>	<u>979.019</u>	<u>419.575</u>	<u>489.145</u>
Encargos financeiros controladora (*)	38.347	45.691	-	-
	<u>763.920</u>	<u>1.024.710</u>	<u>419.575</u>	<u>489.145</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(39.767)</u>	<u>(33.036)</u>	<u>(3.497)</u>	<u>(3.255)</u>
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
	<u>44.800</u>	<u>46.300</u>

(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)

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

	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
				<u>322.707</u>	<u>(64.649)</u>			<u>499.381</u>		<u>(82.346)</u>
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)
				<u>(a) 402.866</u>	<u>103.865</u>			<u>(a) 479.638</u>		<u>63.451</u>

	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	
				<u>725.573</u>	<u>39.216</u>			<u>979.019</u>		<u>(18.895)</u>	
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	
				<u>(b) 16.709</u>	<u>6.033</u>			<u>(b) 9.507</u>		<u>1.156</u>	
				<u>(a)+(b) 419.575</u>	<u>109.898</u>			<u>(a)+(b) 489.145</u>		<u>64.607</u>	

(*) 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 de 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.

- (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)	<u>724.153</u>	<u>991.674</u>	<u>416.078</u>	<u>485.890</u>

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

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

	31/12/2025						31/12/2024					
	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio 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 Brasílio 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

- 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.

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	-
		<u>711.062</u>	<u>573.027</u>	<u>711.062</u>	<u>678.478</u>
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 (décima 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 nas 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 consolidadas em 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 - 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	<u>711.062</u>	<u>573.027</u>	<u>711.062</u>	<u>678.478</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	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	-
	<u>504.914</u>	<u>456.418</u>	<u>504.914</u>	<u>456.418</u>

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

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Circulante:		
Aquisição normal	604	2.637
Permuta financeira	-	-
	<u>604</u>	<u>2.637</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	111	552
	<u>111</u>	<u>552</u>

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	5.103	12.160
Recebimentos superiores à apuração imobiliária (*)	52.673	86.966
	<u>57.776</u>	<u>99.126</u>
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
	<u>1.634</u>	<u>7.719</u>
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.

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	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Acionista				
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
<u>Receita operacional líquida</u>		
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
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
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)
	<u>(13.179)</u>	<u>(22.773)</u>

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)
	<u>(17.471)</u>	<u>(18.753)</u>	<u>(34.581)</u>	<u>(38.525)</u>

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)
	<u>(93.681)</u>	<u>(100.676)</u>	<u>(72.376)</u>	<u>(57.236)</u>
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
	<u>3.055</u>	<u>7.071</u>	<u>13.537</u>	<u>26.232</u>

(*) 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)
	<u>(14.393)</u>	<u>(829)</u>	<u>(41.838)</u>	<u>(51.201)</u>

(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 beneficiários da Companhia selecionados para o 11º e 12º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2025 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.177.073, dividido 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 beneficiários 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, dividido 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 beneficiários 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, dividido 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 gerencia 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 demonstradas de acordo com o fluxo contratual de pagamento, respeitando os limites dos índices financeiros das debêntures. Na nota 10 está demonstrado 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 significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

iii) Risco de taxa de juros

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

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4.2).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 10).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (nota explicativa nº 6).

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

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

b) Categoria dos instrumentos financeiros

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

		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	(**)
		<u>240.466</u>	<u>240.466</u>	<u>311.267</u>	<u>311.473</u>	
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)	Nível 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	(**)
		<u>800.641</u>	<u>800.181</u>	<u>703.108</u>	<u>702.648</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

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

Operação	Consolidado			
	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		
		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 (li)		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.

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
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	<u>(495.182)</u>	<u>(506.632)</u>
 Total do Patrimônio Líquido	 <u>290.695</u>	 <u>385.798</u>
Índice de alavancagem financeira	<u>170,34%</u>	<u>131,32%</u>

25. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2025, são como segue:

	<u>Vencimento até</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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.

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, 26 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

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

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

RELATÓRIO RESUMIDO DAS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA PARA O EXERCÍCIO
ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Conforme Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Tecnisa S.A. (“Companhia”) (“Comitê”), e em observância à Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Comitê vem apresentar seu Relatório Anual Resumido referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

1. HISTÓRICO E COMPOSIÇÃO:

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

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

É composto por 3 (três) membros, sendo: (i) ao menos 1 (um) membro independente do Conselho da Companhia; (ii) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável; e (iii) a maioria dos membros deverá ser independente. As características poderão ser acumuladas por um mesmo membro.

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

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO EXERCÍCIO SOCIAL:

O Comitê realizou 14 (quatorze) reuniões no exercício de 2025, 5 (cinco) delas com a participação da Auditoria Independente e, 3 (três), com a participação da empresa contratada para realizar a Auditoria Interna. O Coordenador do Comitê de Auditoria efetuou sumário executivo das reuniões do Comitê ao Conselho de Administração da Companhia.

3. TEMAS DISCUTIDOS

Auditoria independente:

- (i) Acompanhamento e supervisão do plano anual de trabalho, estratégia de auditoria, resultados dos trabalhos e assuntos relevantes;
- (ii) Acompanhamento dos resultados das revisões das demonstrações financeiras trimestrais;
- (iii) Avaliação da Auditoria Independente;
- (iv) Preparação para atendimento das normas do IFRS S1 e S2;
- (v) Preparação para atendimento à reforma tributária;
- (vi) Renovação da contratação da empresa de Auditoria Independente.

Auditoria interna:

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

Controles internos e gestão de riscos corporativos:

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

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

(i) Interações com o Diretor Presidente:

As reuniões ordinárias realizadas durante o ano de 2025 foram iniciadas com o *report* do Diretor Presidente acerca de assuntos relevantes envolvendo a Companhia e seus negócios, tais como: (a) operações financeiras; (b) marketing; (c) lançamentos de empreendimentos; (d) planejamento estratégico; (e) volume de vendas; (f) *covenants*; (g) entregas de obras e atendimentos a clientes; (h) auditoria de obras; (i) orçamento da Companhia para 2026 e (j) matriz de risco do Diretor Presidente.

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

O Diretor Financeiro e de Relação com Investidores participa, em regra, de todas as reuniões do Comitê, exceto quando ausente por motivos de férias ou licença. Durante o ano de 2025, esteve presente em 13 (treze) das 14 (quatorze) reuniões, sendo que em 9 (nove) destas reuniões realizou o *report* de assuntos financeiros sob sua responsabilidade.

(iii) Interação com o Diretor de Negócios:

O Diretor de Negócios compareceu a 1 (uma) reunião do Comitê, durante o ano de 2025, para reportar sobre a matriz de risco da área da Companhia sob sua responsabilidade, incluindo-se a explicação sobre as ações para aplicação dos respectivos controles mitigatórios.

(iv) Interação com o Gerente Executivo de T.I.:

Durante o ano de 2025, foram realizadas 2 (duas) interações com o Gerente Executivo de T.I., para tratar sobre: (a) matriz de risco da área de T.I., com foco em riscos cibernéticos; (b) sistema SAP; (c) planejamento para adequar sistemas à reforma tributária; (c) trabalhos das empresas de Auditoria Independente e de Auditoria Interna na área de T.I.

Demonstrações Financeiras e Práticas Contábeis:

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

Transações com Partes Relacionadas:

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

Outros temas:

Neste período foram analisados(as): (a) Formulário de Referência elaborado pela Companhia; (b) Informe do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) elaborado pela Companhia; (c) Revisão do calendário e agenda temática do Comitê para 2026; (d) Denúncias recebidas; (e) *report* das atividades do Comitê Executivo de Gerenciamento do Riscos.

Membros:**Andriei José Beber**

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Ronaldo Caselli

Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Maria Helena Pettersson

Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

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.

Ronaldo de Carvalho Caselli

Andriei José Beber

Maria Helena Petterson



Tecnisa S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Tecnisa S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Tecnisa S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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.

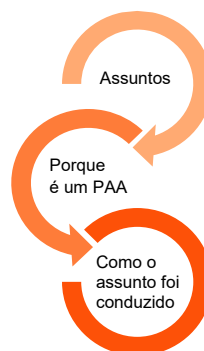
Tecnisa S.A.

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.	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

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
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.	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.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
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.

Tecnisa S.A.

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

Tecnisa S.A.

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.

Tecnisa S.A.

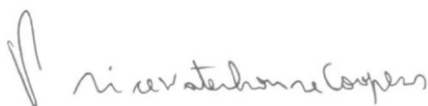
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos 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

DocuSigned by
Markon Strangueti Nogueira
Signed By: MARKON STRANGUETI NOGUEIRA 3140005088
CPF: 3140005088
Signed Time: 25 March 2026 | 21:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
E: markon@pwc.com.br

Markon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3