



Mais construtora por m²

TECNISA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.065.557/0001-12

NIRE 35.300.331.613

Tecnisa S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

São Paulo, 27 de março de 2024.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Após uma espera de mais de 8 anos, em 12 de dezembro de 2024 foi realizado o leilão de Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") no âmbito da Operação Urbana Consorciada da Água Branca. No referido leilão, a Companhia adquiriu a totalidade dos CEPACs necessários ao desenvolvimento do bairro, o que abriu caminho para o desenvolvimento de **R\$ 5,3 bilhões em VGV** no Jardim das Perdizes, dos quais R\$ 3,0 referem-se à participação da TECNISA.

Cabe lembrar que Companhia precisou postergar lançamentos no Jardim das Perdizes por anos enquanto acompanhava os trâmites e se preparava para o referido leilão. Esse fato contribuiu para que a TECNISA registrasse um **prejuízo de R\$ 56 milhões** neste exercício. Mesmo assim, a Companhia registrou um **aumento de R\$ 91 milhões** no saldo de **Lucro Bruto a Apropriar**¹ em 2023, saldo que somente será apropriado ao resultado com o andamento das obras, seguindo a prática contábil do setor.

O **Lucro Bruto Ajustado** alcançou **R\$ 69 milhões** em 2023, aumento de 56,8% sobre o ano anterior. Esse crescimento reflete o maior volume de obras em andamento e a melhora no desempenho de vendas, que somou **R\$ 664 milhões** no ano, considerando 100% de participação, com uma **VSO Bruta de 42%**, crescimento de 6 p.p. sobre o ano anterior.

No quarto trimestre, realizamos a **entrega do Auguri Mooca**, com VGV de R\$ 125 milhões, marcando o início das entregas do ciclo de lançamentos de 2020/2021. As entregas serão um vetor fundamental para geração de caixa da Companhia a partir de 2024, com previsão de finalização de 5 obras.

A contínua busca por eficiência na estrutura organizacional da Companhia continuou gerando impactos positivos em 2023, reduzindo as **despesas administrativas** em R\$ 6 milhões, **queda de 14 p.p.** em relação à Receita Líquida quando comparado com o ano anterior. Destacamos também que, em abril de 2023, a Tecnisa recebeu a certificação *Great Place To Work*[®], indicando que as providências tomadas não só aumentaram a eficiência operacional como contribuíram para a melhora do clima organizacional.

Em setembro de 2023, comunicamos o **lançamento da ISA**, primeira inteligência artificial do mercado imobiliário. Capaz de interpretar mensagens, áudios e enviar imagens e detalhes sobre empreendimentos, a ISA otimiza a experiência de compra do cliente de forma humanizada e oferece atendimento 24 horas por dia. Esse fato reforça o DNA de inovação da Companhia.

Para 2024, a perspectiva para a economia é de continuidade na redução das taxas de juros, com indicação de que a SELIC chegará a 9% no fim do ano, com inflação de 3,75% e crescimento do PIB de

1,85%, conforme Relatório Focus do Banco Central. Também não esperamos grandes aumentos de custos de construção, observando que o INCC tem apresentado uma trajetória de acomodação. Esses números são sinais de um cenário positivo para o setor imobiliário.

Nesse contexto, retomamos em março de 2024 os lançamentos no Jardim das Perdizes, com o *Recanto Oliveiras*, primeiro projeto viabilizado pela aquisição dos CEPACs. Com **VGV total de R\$ 583 milhões**, sendo R\$ 306 milhões relativo à parte TECNISA, o *Recanto Oliveiras* é um empreendimento de alto padrão localizado no bairro planejado mais moderno de São Paulo, com 20% comercializado no lançamento.

Com essa perspectiva promissora e tendo em vista a importância do Jardim das Perdizes para o crescimento da Companhia, a Administração divulgou uma projeção de lançamentos (“*guidance*”) para o Jardim das Perdizes, de **R\$ 5,3 bilhões nos próximos 3 anos**, sendo R\$ 3,0 bilhões referentes à participação da TECNISA, com **Margem Bruta de 46% a 49%**. Isso reforça o nosso compromisso para a geração de valor para os acionistas.

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 2023 informamos que os auditores independentes da sociedade Deloitte Touche Tohmatsu 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 Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda, e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

SUMÁRIO

TECNISA EM NÚMEROS	10
DADOS OPERACIONAIS	11
LANÇAMENTOS.....	11
VENDAS CONTRATADAS	12
CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)	13
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	14
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS.....	16
REPASSE DE UNIDADES.....	17
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	18
RECEITA OPERACIONAL	18
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS.....	19
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA	19
RESULTADOS A APROPRIAR.....	20
DESPESAS COMERCIAIS	21
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	21
EBITDA AJUSTADO	22
RESULTADO FINANCEIRO	23
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	24
RESULTADO LÍQUIDO.....	24
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO	25
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES.....	26
EVENTOS SUBSEQUENTES	28
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T23	30
CONTATO DO RI	30
ANEXO 1 - GLOSSÁRIO	31

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Empreendimentos lançados	1	2	-50,0%	-	n.a.	1	4	-75,0%
Unidades lançadas	64	136	-52,9%	-	n.a.	64	417	-84,7%
Área útil lançada (m²)	3.556	29.671	-88,0%	-	n.a.	3.556	54.929	-93,5%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	211.000	668.000	-68,4%	-	n.a.	211.000	993.400	-78,8%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	211.000	545.600	-61,3%	-	n.a.	211.000	778.350	-72,9%
Vendas Contratadas	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Unidades vendidas	149	165	-9,7%	123	21,1%	448	508	-11,8%
Área útil comercializada (m²)	17.663	19.228	-8,1%	12.648	39,6%	48.839	52.122	-6,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	224.565	379.374	-40,8%	151.966	47,8%	635.877	710.027	-10,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	195.838	314.166	-37,7%	121.509	61,2%	524.757	585.379	-10,4%
Banco de Terrenos	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.509	6.586	-1,2%	6.683	-2,6%	6.509	6.586	-1,2%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.131	4.262	-3,1%	4.318	-4,3%	4.131	4.262	-3,1%
Indicadores Financeiros	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Receita operacional líquida	112.796	69.756	61,7%	85.921	31,3%	423.414	229.947	84,1%
Lucro bruto ajustado	(8.337)	15.099	-155,2%	12.685	-165,7%	69.230	43.760	58,2%
Margem bruta ajustada (%)	-7,4%	21,6%	-29,0 p.p.	14,8%	-22,2 p.p.	16,4%	19,0%	-2,7 p.p.
EBITDA ajustado	(28.562)	30.989	-192,2%	9.347	-405,6%	27.268	56.085	-51,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	-25,3%	44,4%	-69,7 p.p.	10,9%	-36,2 p.p.	6,4%	24,4%	-18,0 p.p.
Lucro líquido do período	(56.904)	15.786	-460,5%	(7.987)	612,5%	(56.168)	1.045	-5474,9%
Margem líquida (%)	-50,4%	22,6%	-73,1 p.p.	-9,3%	-41,2 p.p.	-13,3%	0,5%	-13,7 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,7730)	0,2144	-460,5%	(0,1085)	612,5%	(0,7630)	0,0142	-5474,9%
Receita líquida a apropriar	272.948	190.760	43,1%	221.251	23,4%	272.948	190.760	43,1%
Lucro bruto a apropriar	76.477	41.800	83,0%	62.429	22,5%	76.477	41.800	83,0%
Margem bruta a apropriar (%)	28,0%	21,9%	6,1 p.p.	28,2%	-0,2 p.p.	28,0%	21,9%	6,1 p.p.
Endividamento	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	535.514	622.022	-13,9%	585.567	-8,5%	535.514	622.022	-13,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	83.865	113.662	-26,2%	143.418	-41,5%	83.865	113.662	-26,2%
Títulos e Valores Mobiliários	21.847	91.473	-76,1%	29.961	-27,1%	21.847	91.473	-76,1%
Disponibilidades e aplic. financeiras	105.712	205.135	-48,5%	173.379	-39,0%	105.712	205.135	-48,5%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(172)	(232)	-25,9%	(192)	-10,4%	(172)	(232)	-25,9%
(-) Debêntures	(623.957)	(598.701)	4,2%	(622.859)	0,2%	(623.957)	(598.701)	4,2%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(7.511)	-100,0%	-	n.a.	-	(7.511)	-100,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(518.417)	(401.309)	29,2%	(449.672)	15,3%	(518.417)	(401.309)	29,2%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-96,8%	-64,5%	-32,3 p.p.	-76,8%	-20,0 p.p.	-96,8%	-64,5%	-32,3 p.p.
(-) Financiamento à produção	(95.308)	(42.122)	126,3%	(87.482)	8,9%	(95.308)	(42.122)	126,3%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-114,6%	-71,3%	-43,3 p.p.	-91,7%	-22,9 p.p.	-114,6%	-71,3%	-43,3 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(76.571)	(3.710)	1963,9%	(39.512)	93,8%	(170.294)	(57.909)	194,1%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(172.508)	14.104	-1323,1%	(33.322)	417,7%	(256.104)	(25.673)	897,6%

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

A Companhia possui **R\$ 1.100 milhões** em projetos aprovados. Com a aquisição da totalidade dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPACs”) residenciais no âmbito do leilão público de distribuição de CEPACs da Operação Urbana da Água Branca, a Companhia abriu caminho para o desenvolvimento dos próximos lançamentos do Jardim das Perdizes.

Os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentam, em 31 de dezembro de 2023, **um VGV potencial de R\$ 5.300 milhões**, dos quais **R\$ 3.000 milhões** referem-se à participação TECNISA.

Com este destravamento, o novo foco da Companhia será dar continuidade em novos lançamentos do projeto Jardim das Perdizes a partir do ano de 2024.

LANÇAMENTOS

No ano de 2023, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento *Belaterra* (novembro de 2023). Este lançamento totaliza um **VGV de R\$ 211 milhões**, com 60 unidades de 258 m² e 4 lojas de 55 a 220 m² em uma torre residencial.

Projetado por Benedito Abbud, o empreendimento conta com piscinas coberta e descoberta, espaços *gourmet* e família, salão de festas, área *fitness*, *coworking* e sala de reunião. Será entregue com ar-condicionado nos ambientes comuns, elevadores privativos, bicicletário e previsão para carregamento elétrico de veículos.



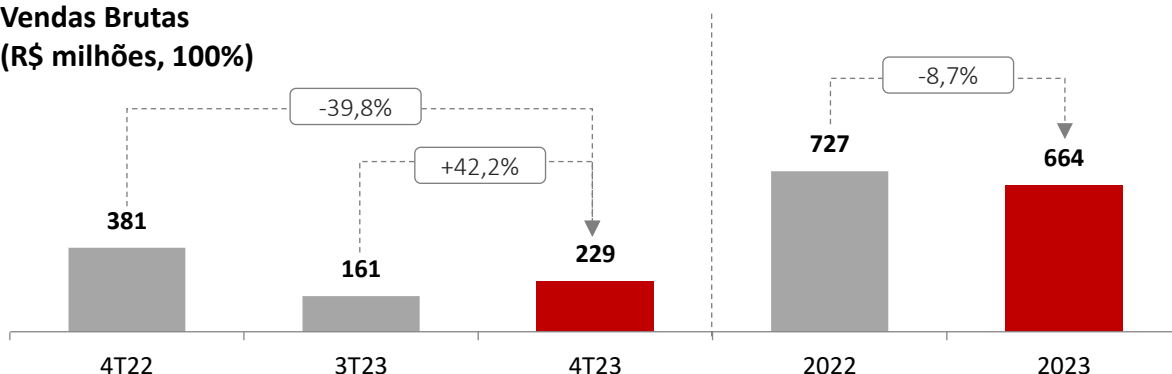
Como evento subsequente, cabe destacar a retomada de lançamentos do Jardim das Perdizes, viabilizado com a aquisição dos CEPACs. O projeto lançado em março de 2024 foi o *Recanto Oliveiras*, um projeto de alto padrão, oferecendo duas torres, com 424 unidades de 81 a 109 m², totalizando um VGV de R\$ 583 milhões, dos quais 57,5% referem-se à participação da TECNISA.

VENDAS CONTRATADAS

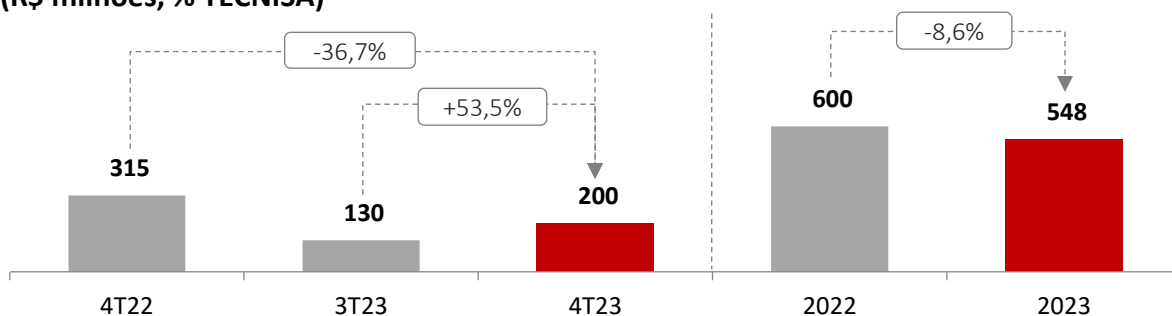
As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 229 milhões, sendo R\$ 200 milhões na parte TECNISA, uma redução de 36,7% em relação ao 4T22 (R\$ 315 milhões) e um aumento de 53,5% em comparação ao 3T23 (R\$ 130 milhões). No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Brutas totalizaram R\$ 548 milhões, uma redução de 8,6% em relação a 2022 (R\$ 600 milhões).

A velocidade de vendas brutas, parte TECNISA, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, foi de 20,1% no 4T23, 2,1 p.p. abaixo do 4T22 (22,2%) e 5,8 p.p. superior ao trimestre anterior (14,2%). No acumulado do ano, a VSO Bruta obteve uma melhora de 6,0 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior (35,7%), alcançando 41,7%.

Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)

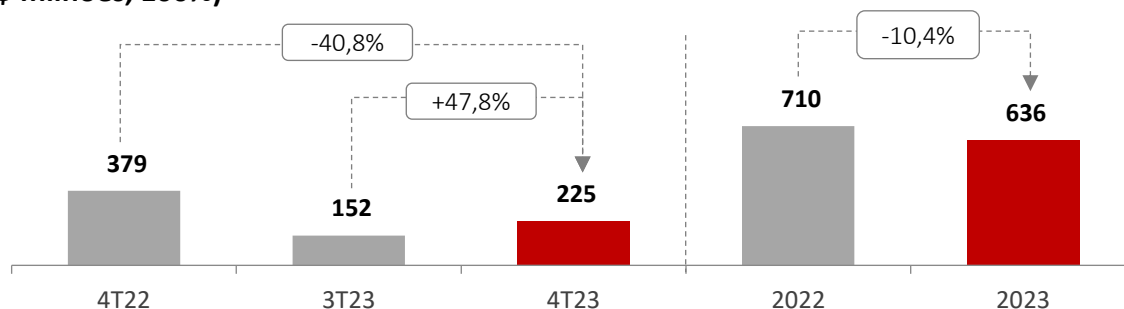


Os **Distratos** no período somaram R\$ 4 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R\$ 196 milhões no trimestre, representando uma redução de 37,7% em relação

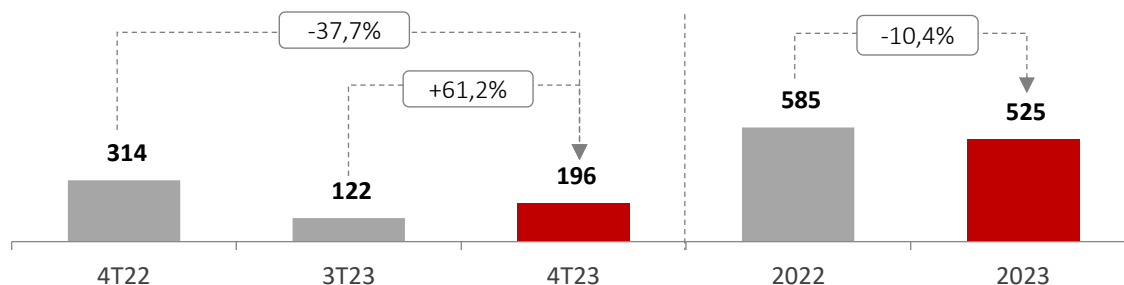
ao 4T22 (R\$ 314 milhões) e um aumento de 61,2% em relação ao 3T23 (R\$ 122 milhões). Já no acumulado do ano, os distratos somaram R\$23 milhões, parte TECNISA, atingindo R\$ 525 milhões em Venda Contratadas Líquidas, redução de 10,4% comparado ao ano anterior (R\$ 585 milhões).

Como consequência, a **VSO Líquida** no 4T23 foi de 19,7%, comparado a 22,1% no 4T22 e 13,3% no 3T23. No acumulado do ano, a VSO Líquida encerrou com 39,9%, um aumento de 5,1 p.p. quando comparado com 2022 (34,8%).

Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)



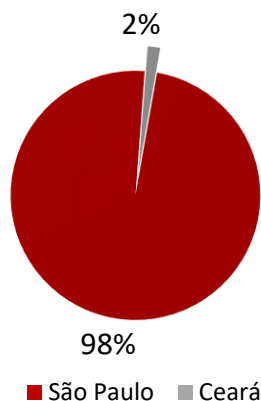
Vendas Contratadas	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	229.273	380.549	-39,8%	161.286	42,2%	664.473	727.437	-8,7%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	199.513	315.128	-36,7%	129.958	53,5%	548.249	599.970	-8,6%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(4.708)	(1.175)	300,6%	(9.320)	-49,5%	(28.596)	(17.410)	64,2%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(3.674)	(962)	281,9%	(8.449)	-56,5%	(23.491)	(14.591)	61,0%
Unidades vendidas	149	165	-9,7%	123	21,1%	448	508	-11,8%
Área útil comercializada (m²)	17.663	19.228	-8,1%	12.648	39,6%	48.839	52.122	-6,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	224.565	379.374	-40,8%	151.966	47,8%	635.877	710.027	-10,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	195.838	314.166	-37,7%	121.509	61,2%	524.757	585.379	-10,4%

CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

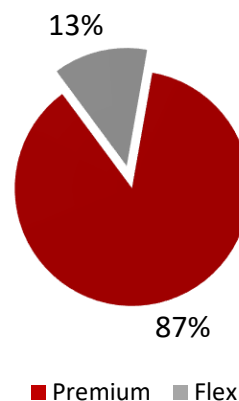
A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 4T23 um VGV potencial de **R\$ 4.131 milhões**, parcela TECNISA, com uma variação negativa de 4,3% em relação ao trimestre anterior (R\$ 4.318 milhões) e 3,1% quando comparado ao 4T22 (R\$ 4.262 milhões), em virtude do lançamento do Belaterra. Em linha com o foco

estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 87% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

**Distribuição Geográfica
(4T23)**



**Distribuição por Segmento
(4T23)**

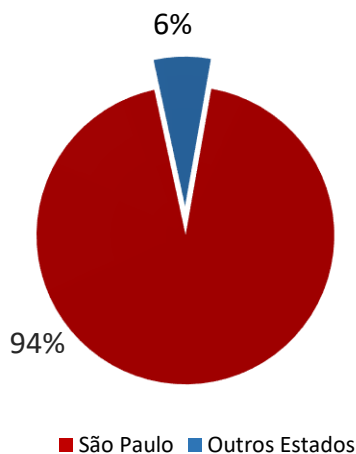


Ao final do 4T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1.116 milhões em projetos aprovados e R\$ 807 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

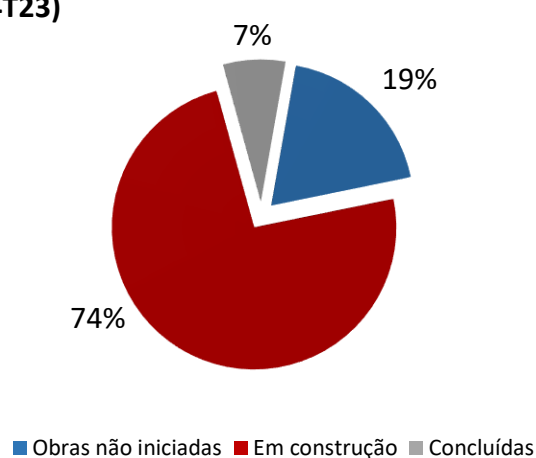
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 4T23 com R\$ 862 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 790 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 28,4% em relação ao 4T22 (R\$ 1.103 milhões) e um aumento de 0,8% em relação ao 3T23. Ao final do trimestre, 94% do estoque da Companhia encontrava-se em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

**Distribuição geográfica
(4T23)**



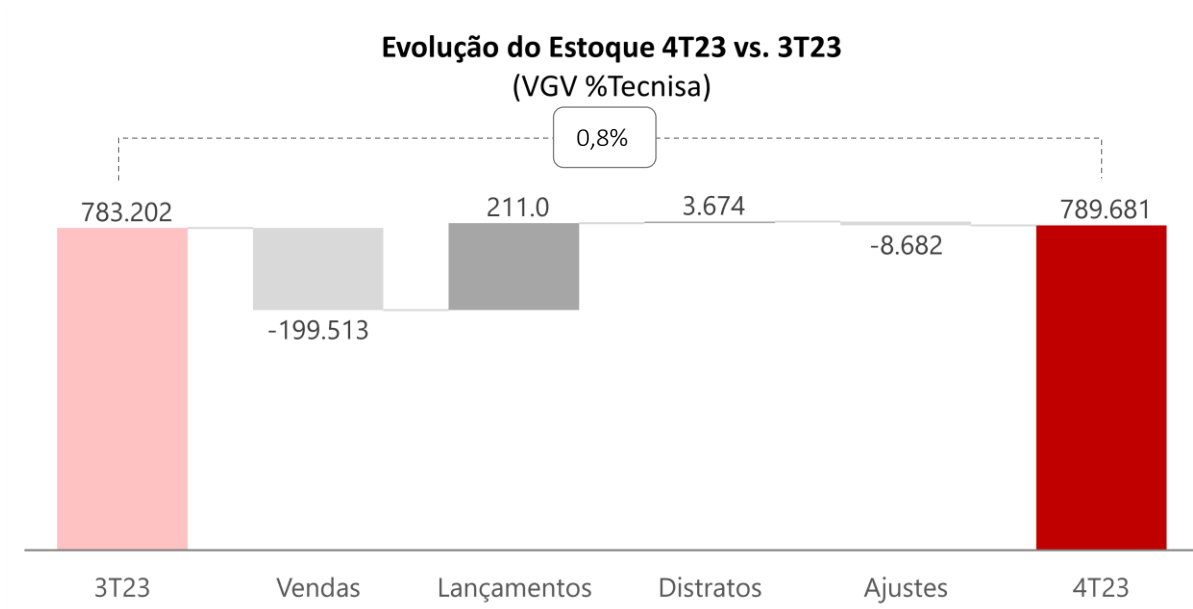
**Distribuição por status
(4T23)**



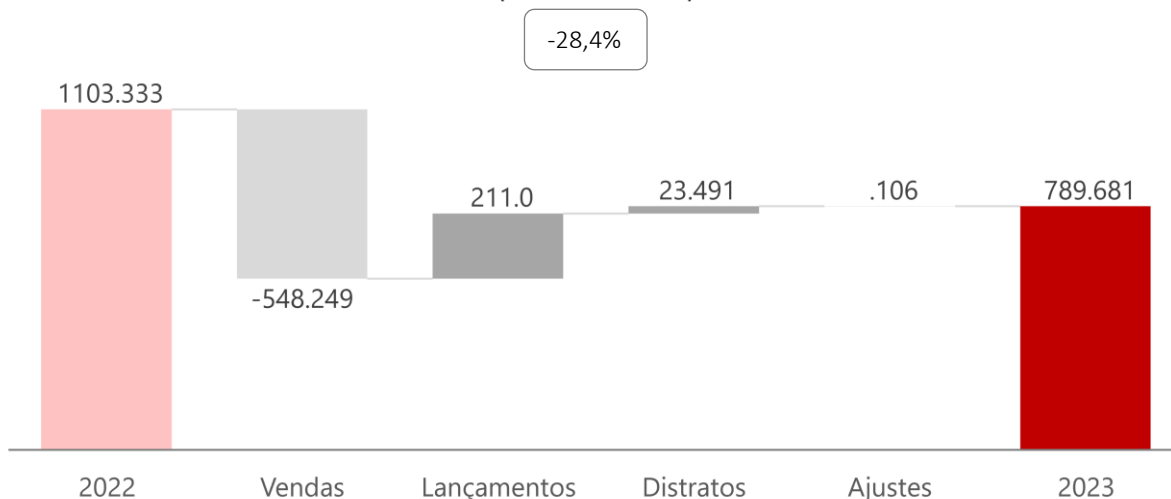
A tabela abaixo demonstra o VGV do estoque no 4T23, de acordo com o ano de lançamento:

Ano de Lançamento	VGV 100% (R\$ milhões)	VGV %TCSA (R\$ milhões)	Área útil (m²)	Unidades	% VGV TCSA
2023	150	150	10.594	41	19%
2022	304	278	13.098	111	35%
2021	324	279	25.839	513	35%
2020	28	28	2.640	13	4%
Até 2019	56	55	7.248	146	7%
Total	862	790	59.418	824	100%

Vale destacar a variação do estoque entre trimestres e entre 2022 e 2023:



Evolução do Estoque 2023 vs. 2022 (VGV %Tecnisa)

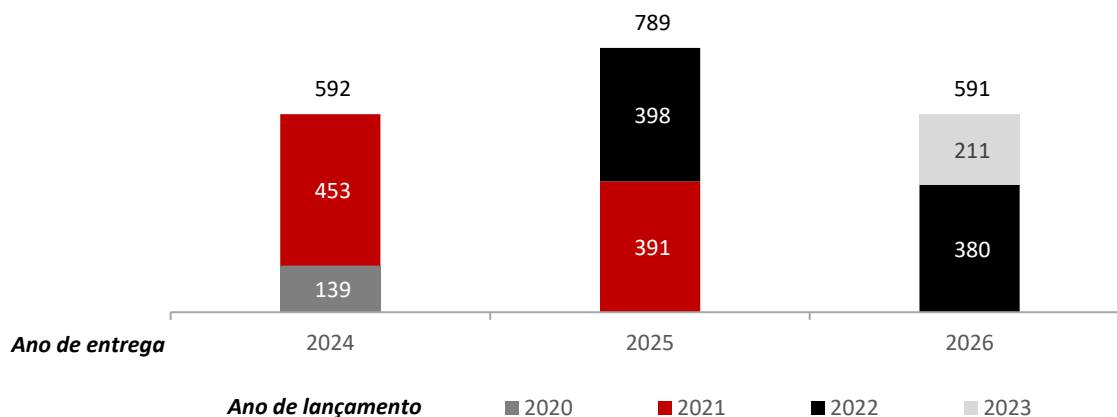


ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 4T23, a Companhia entregou o empreendimento *Auguri Mooca*, que teve sua emissão do Habite-se em outubro de 2023. O projeto contempla uma torre, com 68 unidades residenciais de 3 ou 4 suítes, entre 152m² e 179m² de área privativa e VGV de R\$125 milhões, participação 100% Tecnisa.

Abaixo demonstramos o cronograma anual de entregas dos projetos atualmente lançados. A entrega do empreendimento foi considerada como sendo a data prevista para a obtenção do Certificado de Conclusão ("Habite-se").

Cronograma de entregas VGV % TECNISA (R\$ milhões)¹



² O VGV demonstrado refere-se ao valor reportado à época do lançamento.

REPASSE DE UNIDADES

No 4T23, foram repassadas 47 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 14 milhões, aumento de 100,7% em relação ao 4T22 (R\$ 7 milhões) e redução de 22,7% em relação ao 3T23 (R\$ 18 milhões). No acumulado do ano, o repasse de unidades somou o equivalente a R\$ 78 milhões, aumento de 31,3% quando comparado ao ano anterior (R\$ 60 milhões).

Repasse	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Unidades repassadas	47	19	147,4%	46	2,2%	205	393	-47,8%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	13.730	6.841	100,7%	17.761	-22,7%	78.366	59.686	31,3%

O valor informado acima de repasse de unidades refere-se ao saldo devedor e quantidade de unidades quitadas ou transferidas às instituições financeiras por ocasião da conclusão do projeto, bem como recebíveis performados securitizados no mercado financeiro.

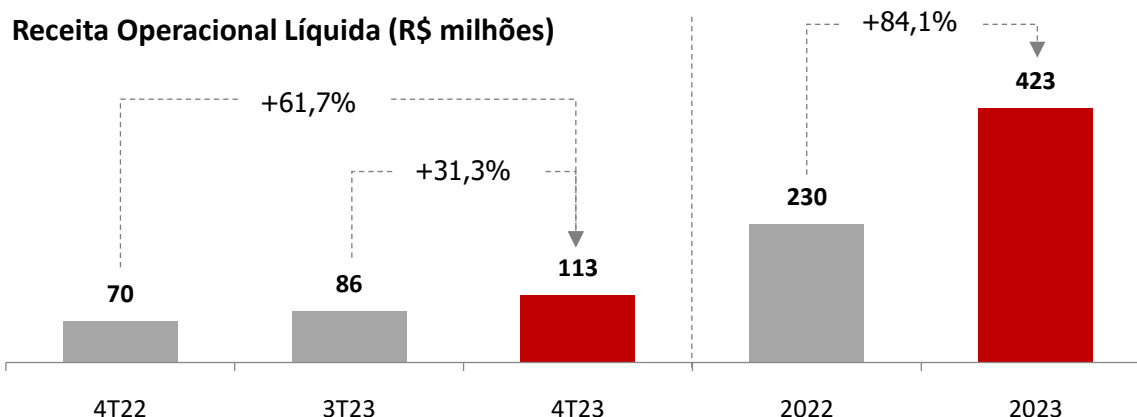
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

No 4T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 116 milhões, incremento de 61,7% em relação ao 4T22 (R\$ 72 milhões) e 31,1% comparado ao 3T23 (R\$ 89 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 437 milhões, 84,2% superior ao reportado em 2022 (R\$ 237 milhões). As variações na Receita Operacional Bruta decorrem do (i) aumento no volume de unidades vendidas com reconhecimento de resultado pelo POC considerando a evolução financeira das obras, (ii) do reconhecimento contábil de empreendimentos que estavam sob cláusula suspensiva em 2022 e (iii) ao início de 2 (duas) obras. Esses fatores foram compensados por uma revisão de R\$ 26 milhões no orçamento de determinadas obras que tiveram contratações acima do previsto, totalizando impacto de R\$ 19 milhões em reversão de receita.

Receita Operacional Bruta	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Receita de imóveis vendidos	114.312	66.442	72,0%	86.562	32,1%	426.077	222.918	91,1%
Receita de serviços prestados	2.102	5.557	-62,2%	2.218	-5,2%	11.043	14.429	-23,5%
Receita operacional bruta	116.414	71.999	61,7%	88.780	31,1%	437.120	237.347	84,2%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 4T23 foi de R\$ 113 milhões, crescimento de 61,7% em relação ao 4T22 (R\$ 70 milhões) e crescimento de 31,3% em relação ao 3T23 (R\$ 86 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida totalizou aproximadamente R\$ 423 milhões, aumento de 84,1% sobre 2022 (R\$ 230 milhões). A variação anual se deve aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.



Em 31 de dezembro de 2023, 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 da receita e 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 4T23 foi de R\$ 138 milhões, aumento de 132,8% quando comparado ao 4T22 (R\$ 59 milhões) e aumento de 66,0% em relação ao 3T23 (R\$ 83 milhões). No acumulado do ano, o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados totalizou R\$ 403 milhões, aumento de 99,2% sobre 2022 (R\$ 202 milhões). As oscilações se devem [i] ao reconhecimento de empreendimentos que estavam sob cláusula suspensiva em 2022; [ii] ao início de 2 (duas) obras, que contribuíram com maior reconhecimento de custos no resultado pelo POC considerando a evolução financeira das obras; [iii] à maior apropriação de custos financeiros que estavam alocados em estoque; e [iv] custos adicionais de assistência técnica em um projeto que teve impacto extraordinário de R\$ 8 milhões em problemas com elevadores.

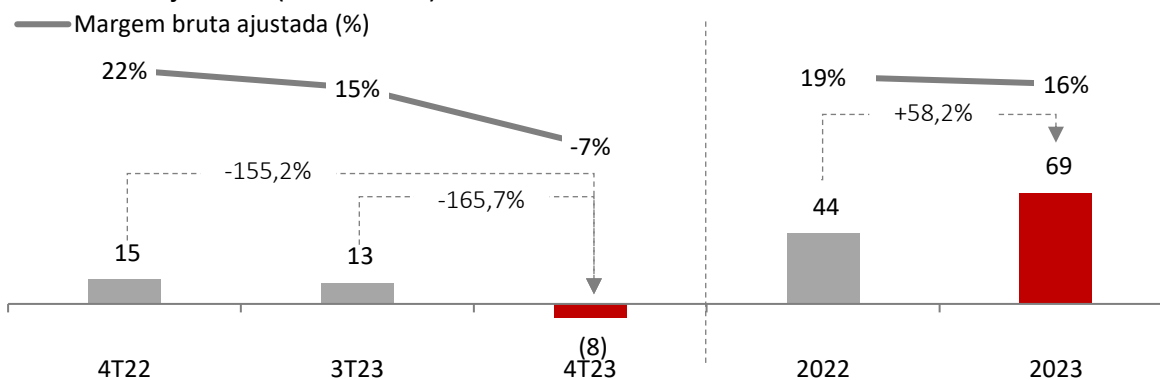
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 17 milhões no 4T23, ante aproximadamente R\$ 5 milhões reportados no 4T22 (+266,0%) e R\$ 10 milhões no 3T23 (+70,6%). No acumulado do ano, os encargos financeiros somaram R\$ 48 milhões, comparado a R\$ 16 milhões do ano anterior (+203,5%).

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Terrenos	(37.217)	(13.687)	171,9%	(19.240)	93,4%	(131.538)	(74.155)	77,4%
Obras	(62.520)	(36.126)	73,1%	(44.636)	40,1%	(180.700)	(86.986)	107,7%
Custo Financeiro	(16.835)	(4.600)	266,0%	(9.868)	70,6%	(48.363)	(15.936)	203,5%
Incorporação e Outros	(18.733)	(4.849)	286,3%	(7.929)	136,2%	(39.900)	(17.063)	133,8%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(2.663)	4	-63153,7%	(1.430)	86,2%	(2.048)	(7.983)	-74,3%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(137.968)	(59.257)	132,8%	(83.104)	66,0%	(402.547)	(202.123)	99,2%

LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, o **Prejuízo Bruto Ajustado** foi de R\$ 8 milhões, comparado ao Lucro Bruto Ajustado de R\$ 15 milhões registrado no 4T22 (-155,2%) e os R\$ 13 milhões no 3T23 (-165,7%). No acumulado do ano, o **Lucro Bruto Ajustado** totalizou aproximadamente R\$ 69 milhões, um aumento de 58,2% quando comparado com 2022 (R\$ 44 milhões). Já a **Margem Bruta Ajustada** foi de -7,4%, sendo 29 p.p. inferior ao 4T22(+ 21,6%) e 22 p.p. inferior ao 3T23 (+14,8%). As variações se devem: [i] à maior apropriação de custos financeiros que estavam alocados em estoque; [ii] à revisão de R\$ 26 milhões no orçamento de determinadas obras que tiveram contratações acima do previsto, totalizando impacto de R\$ 19 milhões em reversão de receita; e [iii] custos adicionais de assistência técnica em um projeto que teve impacto extraordinário de R\$ 8 milhões em problemas com elevadores.

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Receita líquida	112.796	69.756	61,7%	85.921	31,3%	423.414	229.947	84,1%
Lucro bruto	(25.172)	10.499	-339,8%	2.817	-993,6%	20.867	27.824	-25,0%
(+) Encargos financeiros no CIV	16.835	4.600	266,0%	9.868	70,6%	48.363	15.936	203,5%
Lucro bruto ajustado	(8.337)	15.099	-155,2%	12.685	-165,7%	69.230	43.760	58,2%
Margem bruta (%)	-22,3%	15,1%	-37,4 p.p.	3,3%	-25,6 p.p.	4,9%	12,1%	-7,2 p.p.
Margem bruta ajustada (%)	-7,4%	21,6%	-29,0 p.p.	14,8%	-22,2 p.p.	16,4%	19,0%	-2,7 p.p.

Em linha com a estratégia de crescimento da Companhia, e com a compra dos Certificados de Potencial Construtivo Residenciais (“CEPACs”), realizada em dezembro de 2023, os lançamentos devem ocorrer com maior agilidade dentro do projeto do *Jardim das Perdizes*, contribuindo para a recuperação gradativa das margens, e consequentemente, de lucratividade da Companhia.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T23 com R\$ 76 milhões de **Lucro Bruto a Apropriar**, aumento de 83,0% em relação ao 4T22 (R\$ 42 milhões) e 22,5% em relação ao 3T23 (R\$ 62 milhões). A variação dos saldos se justifica pelo aumento no volume de projetos em andamento no ano de 2023.

Vale ressaltar que a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 28,0%, elevação de 6,1 p.p. em relação ao 4T22(+21,9%) e redução de 0,2 p.p. em relação ao 3T23(+28,2%).

Resultado a Apropriar	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	278.746	194.812	43,1%	225.951	23,4%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.798)	(4.052)	43,1%	(4.700)	23,4%
Receita líquida a apropriar	272.948	190.760	43,1%	221.251	23,4%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(196.471)	(148.960)	31,9%	(158.822)	23,7%
(=) Lucro bruto a apropriar	76.477	41.800	83,0%	62.429	22,5%
Margem bruta a apropriar (%)	28,0%	21,9%	6,1 p.p.	28,2%	-0,2 p.p.

Seguindo as práticas contábeis vigentes, os projetos do Jardim das Perdizes não são consolidados nas demonstrações financeiras, sendo contabilizados por equivalência patrimonial. Desta forma, considerando a

relevância do projeto no portfólio da Companhia, apresentamos abaixo um quadro com a composição do Resultado a Apropriar desse projeto.

Resultado a Apropriar JDP	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	292.727	110.802	164,2%	282.468	3,6%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(6.089)	(2.305)	164,2%	(5.875)	3,6%
Receita líquida a apropriar	286.639	108.497	164,2%	276.593	3,6%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(155.679)	(71.601)	117,4%	(147.845)	5,3%
(=) Lucro bruto a apropriar	130.960	36.896	254,9%	128.748	1,7%
Margem bruta a apropriar (%)	45,7%	34,0%	11,7 p.p.	46,5%	-0,9 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	75.302	21.215	254,9%	74.030	1,7%
Margem bruta a apropriar (%)	45,7%	34,0%	11,7 p.p.	46,5%	-0,9 p.p.

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar consolidados integralmente e do Jardim das Perdizes e Unik, o **Lucro Bruto a Apropriar totaliza R\$ 167 milhões**, com **Margem Bruta a Apropriar** de 33,1%.

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 4T23 foram de aproximadamente R\$ 8 milhões, representando 8,4% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as Despesas Comerciais no 4T22 e no 3T23 foram de R\$ 8 milhões e R\$ 5 milhões, representando 14,0% e 7,6% da Receita Líquida, respectivamente. No acumulado do ano, as Despesas Comerciais somaram R\$ 27 milhões, redução de 7,4% comparado ao ano anterior (R\$30 milhões) e representando 7,7% da Receita Líquida (variação de 7,1 p.p. em relação a 2022).

Despesa Comercial	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Publicidade e Propaganda	(4.677)	(3.397)	37,7%	(3.798)	23,1%	(17.291)	(14.832)	16,6%
Estandes de venda	(2.671)	(3.760)	-29,0%	(1.002)	166,6%	(6.630)	(12.840)	-48,4%
Comissões de vendas	(586)	(384)	52,6%	(496)	18,1%	(3.440)	(1.885)	82,5%
Despesa comercial	(7.934)	(7.541)	5,2%	(5.296)	49,8%	(27.361)	(29.557)	-7,4%
Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ³	-4,7%	-3,1%	-1,7 p.p.	-5,1%	0,3 p.p.	-5,9%	-5,7%	-0,3 p.p.
Despesa comercial / Receita líquida	-8,4%	-14,0%	5,6 p.p.	-7,6%	-0,7 p.p.	-7,7%	-14,8%	7,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 4T23 em R\$ 24 milhões, aumento de 0,7% em relação ao 4T22 (R\$ 24 milhões) e aumento de 89,4% em relação ao 3T23 (R\$ 13 milhões). No acumulado do ano, totalizaram R\$ 59 milhões, redução de 8,9% em relação a 2022 (R\$ 64 milhões). A otimização dos processos

³ Despesa comercial ajustada contabiliza as despesas comerciais da Tecnisa S.A. e do JDP.

internos e redução de despesas com folha de pagamentos pode ser notada pelo indicador Despesas Administrativas / Receita Líquida, que finalizou o 4T23 em 21,6%, comparado aos 34,7% no mesmo período do ano anterior. Com a continuidade de lançamentos e evolução das obras em andamento, espera-se uma diluição dos custos fixos com ganho de eficiência.

Vale ressaltar que, mesmo com as reduções de despesas administrativas, a Companhia foi certificada com o selo *Great Place to Work*® (GPTW) em abril de 2023, reafirmando que as providências tomadas para otimização dos processos interno, e para melhoria do clima organizacional tiveram frutos positivos.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Pessoal	(5.219)	(5.273)	-1,0%	(3.601)	44,9%	(14.283)	(19.251)	-25,8%
Ocupação	(244)	(287)	-15,0%	(269)	-9,3%	(1.007)	(971)	3,7%
Utilidades e serviços	(1.336)	(1.717)	-22,2%	(1.025)	30,3%	(4.904)	(6.568)	-25,3%
Serviços de Terceiros	(1.733)	(1.763)	-1,7%	(1.533)	13,0%	(5.582)	(7.239)	-22,9%
Marketing Institucional	(245)	(245)	0,0%	(527)	-53,5%	(1.313)	(709)	85,2%
Depreciação e amortização	(1.587)	(1.279)	24,1%	(1.441)	10,1%	(5.920)	(5.591)	5,9%
Despesas gerais	72	(878)	-108,2%	(21)	-442,9%	(471)	(2.194)	-78,5%
Honorários da administração	(12.914)	(12.318)	4,8%	(4.134)	212,4%	(22.634)	(20.797)	8,8%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(1.173)	(456)	157,2%	(322)	264,3%	(2.555)	(1.093)	133,8%
Despesa administrativa e Honorários	(24.379)	(24.216)	0,7%	(12.873)	89,4%	(58.669)	(64.413)	-8,9%
Desp. administrativa / Vendas brutas	-12,2%	-7,7%	-4,5 p.p.	-9,9%	-2,3 p.p.	-10,7%	-10,7%	0,0 p.p.
Desp. administrativa / Vendas contratadas	-12,4%	-7,7%	-4,7 p.p.	-10,6%	-1,9 p.p.	-11,2%	-11,0%	-0,2 p.p.
Desp. administrativa / Receita líquida	-21,6%	-34,7%	13,1 p.p.	-15,0%	-6,6 p.p.	-13,9%	-28,0%	14,2 p.p.

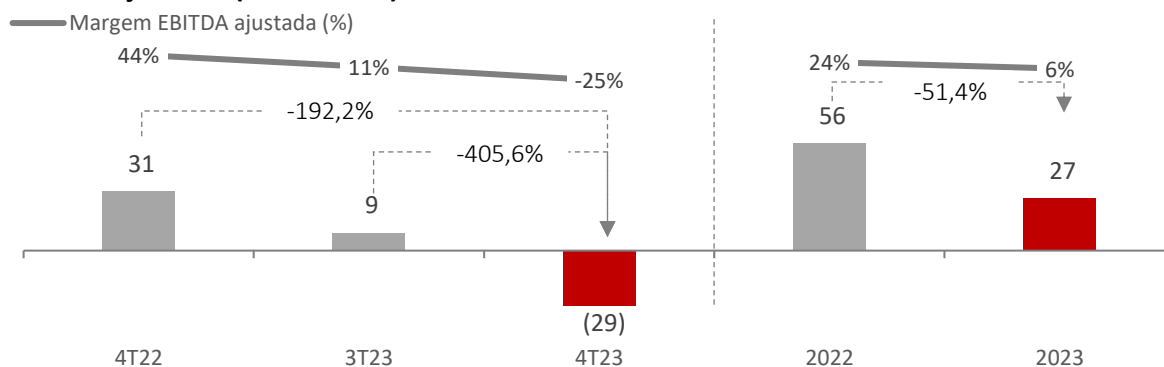
EBITDA AJUSTADO

No 4T23 o **EBITDA**⁴ totalizou um prejuízo de R\$ 47 milhões, com **Margem EBITDA** de -41,3%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 26 milhões com margem de 37,2% no 4T22, e prejuízo de R\$ 1 milhão com margem de -1,0% no 3T23.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e a provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), o **EBITDA Ajustado** totaliza um prejuízo de R\$ 29 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de -25,3% no 4T23, uma redução de 192,2% em relação ao lucro de R\$ 31 milhões (Margem EBITDA Ajustada de 44,4%) apresentado no 4T22 e uma redução de 405,6% em relação ao lucro de R\$ 9 milhões (Margem EBITDA Ajustada 10,9%) reportado no 3T23. No acumulado do ano, o EBITDA Ajustado somou R\$ 27 milhões, 51,4% menor que os R\$ 56 milhões registrados em 2022.

⁴ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



EBITDA	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Receita líquida	112.796	69.756	61,7%	85.921	31,3%	423.414	229.947	84,1%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	(53.376)	18.828	-383,5%	(5.423)	884,3%	(43.405)	9.675	-548,6%
(+) Resultado financeiro	2.971	1.512	96,5%	2.457	20,9%	9.012	12.996	-30,7%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	3.835	5.593	-31,4%	2.123	80,6%	10.743	16.385	-34,4%
EBITDA	(46.570)	25.933	-279,6%	(843)	5424,3%	(23.650)	39.056	-160,6%
Margem EBITDA (%)	-41,3%	37,2%	-78,5 p.p.	-1,0%	-40,3 p.p.	-5,6%	17,0%	-22,6 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	16.835	4.600	266,0%	9.868	70,6%	48.363	15.936	203,5%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	1.173	456	157,2%	322	264,3%	2.555	1.093	133,8%
EBITDA ajustado	(28.562)	30.989	-192,2%	9.347	-405,6%	27.268	56.085	-51,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	-25,3%	44,4%	-69,7 p.p.	10,9%	-36,2 p.p.	6,4%	24,4%	-18,0 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T23 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** negativo de R\$ 3 milhões, aumento de 96,5% em relação aos negativos R\$ 2 milhões registrados no 4T22 e crescimento de 20,9% em relação aos negativos R\$ 2 milhões do 3T23. No acumulado do ano, o Resultado Financeiro Líquido totalizou negativos R\$ 9 milhões, uma redução de 30,7% em relação a 2022 (R\$ 13 milhões).

A **Receita Financeira** foi de R\$ 6 milhões, aumento de 79,8% em relação ao 4T22 (R\$ 4 milhões) e redução de 4,7% em relação ao 3T23 (R\$ 7 milhões). No acumulado do ano, a Receita Financeira foi de R\$ 30 milhões, com uma variação positiva de 9,3% em relação a 2022 (R\$ 28 milhões). O aumento é justificado pelo maior resultado de aplicações financeiras no período.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 9 milhões, apresentando aumento de 84,8% em relação ao 4T22 (R\$ 5 milhões) e de 2,2% em relação ao 3T23 (R\$ 9 milhões). No acumulado do ano, a Despesa Financeira foi de R\$ 39 milhões com uma redução de 3,5% em relação a 2022 (R\$ 41 milhões), se mantendo em linha entre os períodos. Ressalta-se que, embora a Companhia tenha maior endividamento, parte significativa dos encargos financeiros são capitalizados.

Resultado Financeiro	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Atualização monetária e juros	(9.046)	(4.764)	89,9%	(8.803)	2,8%	(37.201)	(37.963)	-2,0%
Despesas bancárias	(60)	(54)	11,1%	(75)	-20,0%	(254)	(184)	38,0%
Outras despesas financeiras	(248)	(245)	1,2%	(278)	-10,8%	(1.717)	(2.436)	-29,5%
Despesa financeira	(9.354)	(5.063)	84,8%	(9.156)	2,2%	(39.172)	(40.583)	-3,5%
Receitas de aplicações financeiras	3.940	3.824	3,0%	5.486	-28,2%	20.451	19.769	3,4%
Variação monetária ativa e juros	1.419	(1.517)	-193,5%	59	2305,1%	3.988	(236)	-1789,8%
Juros e atualizações sobre empréstimos	103	808	-87,3%	163	-36,8%	1.477	1.617	-8,7%
Juros atraso recebimento de clientes	330	88	275,0%	464	-28,9%	1.579	850	85,8%
Outras receitas financeiras	591	348	69,8%	527	12,1%	2.665	5.587	-52,3%
Receita financeira	6.383	3.551	79,8%	6.699	-4,7%	30.160	27.587	9,3%
Resultado Financeiro	(2.971)	(1.512)	96,5%	(2.457)	20,9%	(9.012)	(12.996)	-30,7%

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$12 milhões no 4T23, comparado a um prejuízo de R\$ 4 milhões no 4T22(-447,9%) e um lucro de R\$ 5 milhões no 3T23(+139,0%). Tal resultado se deve, principalmente, [i] a R\$12 milhões em lucro no JDP com o avanço das vendas e obras dos projetos do *Jardim das Perdizes*; e [ii] a R\$ 0,2 milhões em lucro no empreendimento *Unik*.

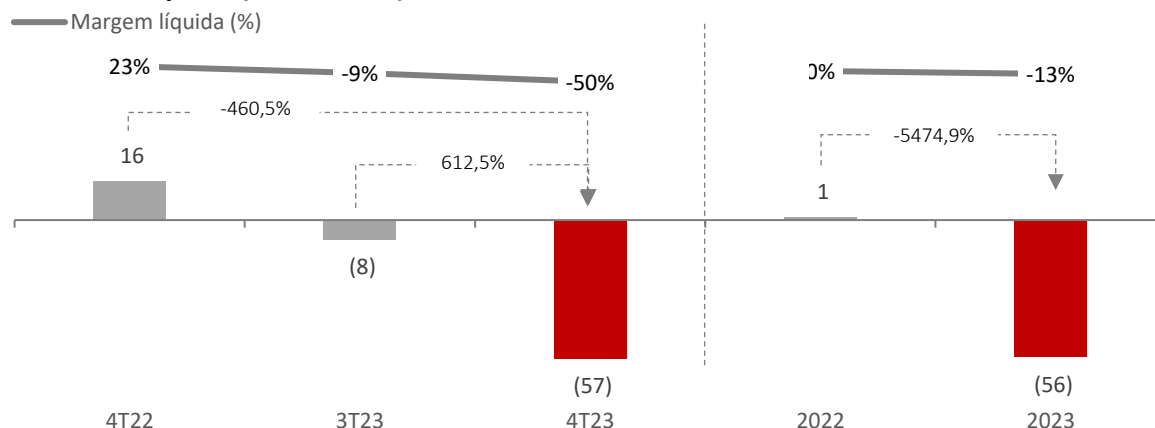
Abaixo apresentamos o Demonstrativo de Resultados do JDP, destacando que a Margem Bruta se manteve próxima aos 50%. Vale ressaltar que a Companhia detém 57,5% de participação no projeto.

Demonstrativo de Resultado JDP	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Receita Líquida	49.342	32.316	52,7%	19.944	147,4%	89.488	57.210	56,4%
Custo das Vendas e Serviços	(25.549)	(21.099)	21,1%	(10.060)	154,0%	(46.452)	(35.321)	31,5%
Lucro Bruto	23.793	11.217	112,1%	9.884	140,7%	43.036	21.889	96,6%
Margem Bruta (%)	48,2%	34,7%	13,5 p.p.	49,6%	-1,3 p.p.	48,1%	38,3%	9,8 p.p.
Despesas Comerciais	(2.653)	(3.815)	-30,5%	(2.215)	19,8%	(9.131)	(7.601)	20,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(703)	1.051	-166,9%	(1.116)	-37,0%	(11.082)	(5.707)	94,2%
Resultado Financeiro	2.019	1.110	81,9%	322	527,0%	5.233	3.600	45,4%
Imposto de renda e contribuição social	(985)	(638)	54,4%	(352)	179,8%	(1.778)	(1.131)	57,2%
Resultado Líquido	21.471	8.925	140,6%	6.523	229,2%	35.409	18.651	89,9%
Margem Líquida (%)	43,5%	27,6%	15,9 p.p.	32,7%	10,8 p.p.	39,6%	32,6%	7,0 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	12.346	5.132	140,6%	3.751	229,2%	20.360	10.724	89,9%
Margem Líquida (%)	43,5%	27,6%	15,9 p.p.	32,7%	10,8 p.p.	39,6%	32,6%	7,0 p.p.

RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 4T23 com um Prejuízo Líquido de R\$ 57 milhões, comparado ao ganho de R\$ 16 milhões reportado no 4T22 (-460,5%), e a uma perda de R\$ 8 milhões no 3T23 (+612,5%). No acumulado do ano, o prejuízo foi de R\$ 56 milhões, versus um lucro de R\$ 1 milhão em 2022. A postergação de lançamentos do Jardim das Perdizes enquanto a Companhia aguardava a realização do leilão de CEPACs levou a uma postergação dos resultados do projeto, contribuindo para o resultado negativo. Somado a isso, os eventos não recorrentes relacionados ao reorçamento e à provisão para assistência técnica mencionados nos itens anteriores também contribuíram para o resultado negativo.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou 31 de dezembro de 2023 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 106 milhões, uma redução de 48,5% comparado ao 4T22 (R\$ 205 milhões) e 39,0% comparado ao 3T23 (R\$ 173 milhões).

O **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 77 milhões no trimestre e R\$ 170 milhões no ano de 2023. Já o Consumo de Caixa Ajustado, considerando o aumento de R\$ 96 milhões na dívida líquida dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizou R\$ 173 milhões no 4T23, e R\$256 milhões no acumulado do ano. Cabe destacar que, com a aquisição dos CEPACs, a Companhia teve um desembolso de caixa de cerca de R\$ 130 milhões, parte TECNISA, pagos parte pelo caixa da Holding e da Windsor (SPE que desenvolve o projeto *Jardim das Perdizes*). A decisão pela aquisição total dos CEPACs, embora tenha gerado o consumo de caixa e aumento da dívida líquida, destravou um valor significativo para o Jardim das Perdizes e viabilizou a continuidade da estratégia da Companhia.

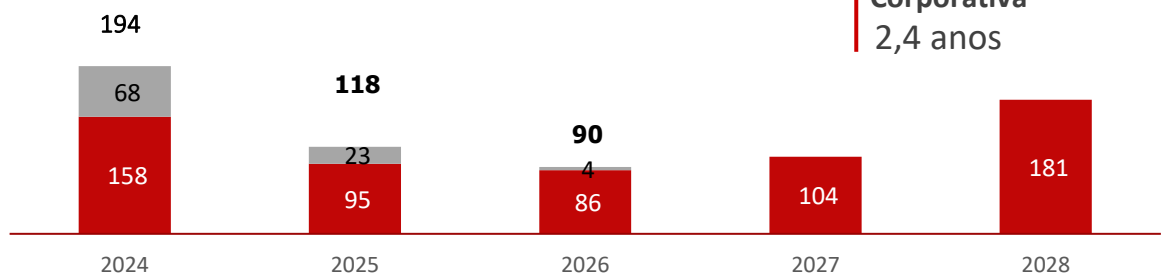
A **Dívida Líquida** totalizou R\$ 614 milhões no encerramento de dezembro de 2023, crescimento de 38,4% quando comparado com dezembro de 2022 (R\$ 443 milhões) e 14,3% quando comparado com setembro de 2023 (R\$ 537 milhões). A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido foi de 114,6% no encerramento de dezembro de 2023, um aumento de 43,3 p.p. comparado ao 4T22 (71,3%) e de 22,9 p.p. comparado ao 3T23 (91,7%).

Diante disso, a Companhia não atendeu o índice financeiro (*covenant*) da 11ª emissão de debêntures, tendo obtido em março de 2024 o waiver nos seguintes termos: [i] alteração da remuneração de IPCA + 6,85% para CDI + 4% a.a.; e [ii] alteração do Índice Financeiro de menor ou igual a 1,10 (um inteiro e dez centésimos) para menor ou igual a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida

■ Corporativa ■ Produção



Prazo médio da Dívida Corporativa
2,4 anos

Endividamento	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	535.514	622.022	-13,9%	585.567	-8,5%	535.514	622.022	-13,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	83.865	113.662	-26,2%	143.418	-41,5%	83.865	113.662	-26,2%
Títulos e Valores Mobiliários	21.847	91.473	-76,1%	29.961	-27,1%	21.847	91.473	-76,1%
Disponibilidades e aplic. financeiras	105.712	205.135	-48,5%	173.379	-39,0%	105.712	205.135	-48,5%
(-) Cobranças com cessão de recebíveis	(172)	(232)	-25,9%	(192)	-10,4%	(172)	(232)	-25,9%
(-) Debêntures	(623.957)	(598.701)	4,2%	(622.859)	0,2%	(623.957)	(598.701)	4,2%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(7.511)	-100,0%	-	n.a.	-	(7.511)	-100,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(518.417)	(401.309)	29,2%	(449.672)	15,3%	(518.417)	(401.309)	29,2%
<i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>-96,8%</i>	<i>-64,5%</i>	<i>-32,3 p.p.</i>	<i>-76,8%</i>	<i>-20,0 p.p.</i>	<i>-96,8%</i>	<i>-64,5%</i>	<i>-32,3 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(95.308)	(42.122)	126,3%	(87.482)	8,9%	(95.308)	(42.122)	126,3%
<i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>	<i>-114,6%</i>	<i>-71,3%</i>	<i>-43,3 p.p.</i>	<i>-91,7%</i>	<i>-22,9 p.p.</i>	<i>-114,6%</i>	<i>-71,3%</i>	<i>-43,3 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(76.571)	(3.710)	1963,9%	(39.512)	93,8%	(170.294)	(57.909)	194,1%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(172.508)	14.104	-1323,1%	(33.322)	417,7%	(256.104)	(25.673)	897,6%

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 4T23, 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, totalizava R\$ 36 milhões, uma redução de 27,1% quando comparado ao 4T22 (R\$49 milhões) e aumento de 4,2% quando comparado ao 3T23 (R\$ 34 milhões).

O Contas a Receber pela venda de imóveis em 2023 é de R\$ 621 milhões, 72,4% maior que 4T22 (R\$ 360 milhões) e 13,2% maior que o 3T23 (R\$ 548 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.

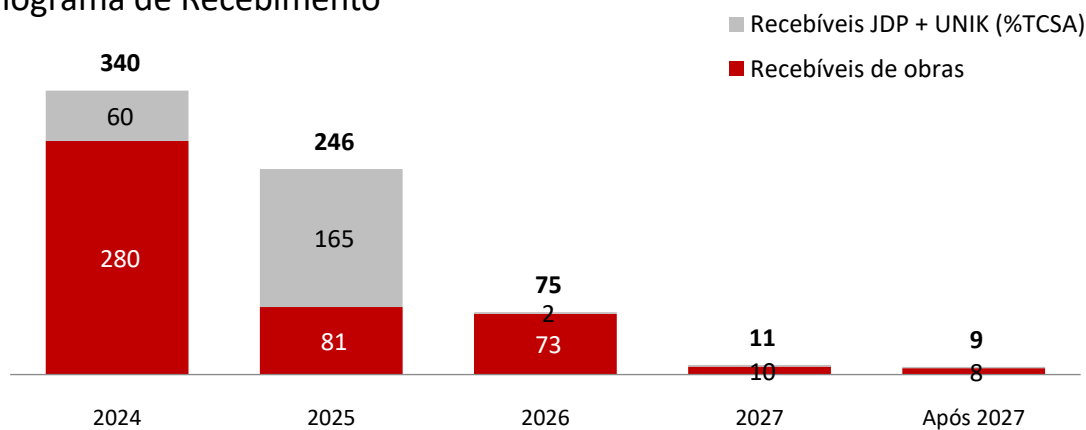
A seguir é apresentado o cronograma de recebimento, assim como o detalhamento da rubrica de Contas a Receber de Clientes.

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

² Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.

³ Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

Cronograma de Recebimento



Contas a Receber de Clientes	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23
Contas a receber de clientes ("on-balance")	262.536	149.359	75,8%	221.004	18,8%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(3.988)	(2.505)	59,2%	(3.226)	23,6%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.266)	(3.093)	5,6%	(3.314)	-1,4%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP	27.268	19.745	38,1%	15.897	71,5%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	282.550	163.506	72,8%	230.361	22,7%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	195.258	144.244	35,4%	155.306	25,7%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP	142.793	52.215	173,5%	162.419	-12,1%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	338.051	196.459	72,1%	317.725	6,4%
Total contas a receber de clientes	620.601	359.965	72,4%	548.086	13,2%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	35.942	49.300	-27,1%	34.479	4,2%

¹ São considerados recebíveis de "Obras Concluídas" os recebíveis de projetos que já tiveram a emissão do "Habite-se".

² incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Lançamento Recanto Oliveiras

O *Recanto Oliveiras* é um projeto de alto padrão, lançado no início de março de 2024, e oferece duas torres, com 424 unidades de 81 a 109 m², totalizando um Valor Geral de Vendas (“VGV”) de R\$ 583 milhões, dos quais 57,5% referem-se à participação da TECNISA.

Guidance Jardim das Perdizes

Em 27 de março de 2024 a Companhia divulgou uma projeção de lançamentos (“guidance”), para os anos de 2024 a 2026, de R\$ 3,0 bilhões em VGV, parte TECNISA, com margem bruta de 46% a 49, reforçando o compromisso da Companhia para a

Venda de 5% de participação na Windsor Investimentos Imobiliários Ltda (“Windsor”)

Em 27 de março de 2024, a Companhia comunicou a venda de 5% de participação na Windsor, SPE responsável pelo desenvolvimento do Jardim das Perdizes, pelo valor de R\$ 50 milhões, reforçando o seu caixa e melhorando os índices de endividamento. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 52,5% do capital social.

Emissão de Notas comerciais

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

16ª emissão de debênture

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

Aditamento da 7ª emissão de debênture

O aditamento à escritura de debêntures da 7ª emissão foi realizado em 9 de fevereiro de 2024, lastro da 266ª e 267ª Emissão da True Securitizadora, alterando [i] a remuneração de IPCA + 7,25% para IPCA + 9,50% a.a. a partir de 27 de fevereiro de 2024; (ii) o vencimento final de 26 de maio de 2025 para 20 de julho de 2027 e (iii) incluindo prazo de carência para execução do termo do resgate antecipado obrigatório cash sweep a partir de 26 de janeiro de 2026.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T23

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

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).

ANEXO 1 - GLOSSÁRIO

♦ **Cláusula Suspensiva**

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

♦ **Distratos**

São cancelamentos de contratos de compra e venda de imóveis.

♦ **Equivalência patrimonial**

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

♦ **Patrimônio de afetação**

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

♦ **Percentage of Completion (“PoC”)**

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

♦ **Permuta Física ou Financeira**

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

♦ **Plano de Incentivo de Longo Prazo**

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

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

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

♦ **Valor Geral de Vendas (“VGV”)**

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

♦ **Venda sobre Oferta (“VSO”)**

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

TECNISA S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		explicativa	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	32.018	88.410	83.865	113.662	Empréstimos e financiamentos	10	-	7.511	68.109	7.598
Títulos e valores mobiliários	4.2	2.925	68.347	16.871	87.346	Debêntures	10	158.209	43.601	158.209	43.601
Contas a receber de clientes	5	-	-	220.170	99.765	Fornecedores		1.274	1.286	28.538	11.763
Créditos diversos		30.586	32.157	24.463	31.608	Impostos e contribuições a recolher		4.584	1.036	6.396	2.695
Imóveis a comercializar	6	-	-	388.494	504.107	Salários a pagar e encargos a recolher		8.524	19.471	13.469	22.328
Despesas antecipadas		47	107	2.571	2.240	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	23	639	481	639	481
Partes relacionadas	7.1	-	-	-	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	2.909	5.243
Parceiros em negócios	8	2.316	3.546	2.316	3.546	Partes relacionadas	7.1	120.346	261.749	18.736	51.469
Impostos a recuperar		1.683	3.765	12.769	18.728	Parceiros em negócios	8	-	-	3.740	9.968
Total do ativo circulante		69.575	196.332	751.519	861.002	Adiantamentos de clientes	12	-	-	48.275	54.065
NÃO CIRCULANTE						Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	3.572	3.598
Títulos e valores mobiliários	4.2	4.976	4.127	4.976	4.127	Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	7.129	3.135
Contas a receber de clientes	5	-	-	35.112	43.996	Aquisição de participação societária a pagar		10.630	13.630	10.630	13.630
Imóveis a comercializar	6	-	-	88.332	86.710	Provisão para garantia	13.b	-	-	7.769	1.654
Impostos a recuperar		2.313	415	7.292	1.286	Outras contas a pagar		860	751	10.494	5.560
Partes relacionadas	7.1	55.677	30.083	37.386	6.422	Total do passivo circulante		305.066	349.516	388.614	236.788
Parceiros em negócios	8	11.068	13.026	55.226	54.994	NÃO CIRCULANTE					
Outras contas a receber		40.070	11.015	52.556	21.753	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	27.371	42.267
Investimentos	9.a	1.133.206	1.246.762	472.426	505.589	Debêntures	10	465.748	555.100	465.748	555.100
Imobilizado		6.212	5.718	10.526	11.478	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	2.844	6.107
Intangível		11.761	10.471	11.761	10.471	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	23	2.528	612	2.528	612
Total do ativo não circulante		1.265.283	1.321.617	775.593	746.826	Adiantamentos de clientes	12	-	-	52.288	90.342
						Provisão para riscos	13.a	3.744	3.328	31.840	35.033
						Provisão para garantia	13.b	-	-	4.574	3.431
						Participações em consórcios		-	-	1.798	1.841
						Impostos e contribuições com recolhimento diferido	14	-	-	1.137	1.399
						Provisão para perda em investidas	9.a	20.056	16.720	2.840	2.622
						Outras contas a pagar		3.191	2.735	10.016	10.264
						Total do passivo não circulante		495.267	578.495	602.984	749.018
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	16.a	1.868.316	1.868.316	1.868.316	1.868.316
						Gastos com emissão de ações	16.b	(39.682)	(39.682)	(39.682)	(39.682)
						Reservas de capital	16.e	(601)	(1.356)	(601)	(1.356)
						Prejuízos acumulados		(1.293.508)	(1.237.340)	(1.293.508)	(1.237.340)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		534.525	589.938	534.525	589.938
						Patrimônio líquido atribuído aos não controladores		-	-	989	32.084
						Total do patrimônio líquido		534.525	589.938	535.514	622.022
TOTAL DO ATIVO		1.334.858	1.517.949	1.527.112	1.607.828	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.334.858	1.517.949	1.527.112	1.607.828

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	17	-	-	423.414	229.947
Custo das vendas e dos serviços	17	-	-	(402.547)	(202.123)
LUCRO BRUTO		-	-	20.867	27.824
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Comerciais	18	-	-	(27.361)	(29.557)
Gerais e administrativas	19	(16.779)	(23.937)	(34.943)	(42.965)
Honorários da administração	7.2	(23.726)	(21.448)	(23.726)	(21.448)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	21	(1.977)	33.871	7.269	60.042
Equivalência patrimonial	9.c	51.107	50.229	23.501	28.775
		8.625	38.715	(55.260)	(5.153)
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		8.625	38.715	(34.393)	22.671
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	20	(79.833)	(55.824)	(39.172)	(40.583)
Receitas financeiras	20	15.040	18.154	30.160	27.587
		(64.793)	(37.670)	(9.012)	(12.996)
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(56.168)	1.045	(43.405)	9.675
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	-	-	(10.349)	(6.374)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	-	-	(1.513)	(1.001)
(PREJUÍZO) LUCRO DO EXERCÍCIO		(56.168)	1.045	(55.267)	2.300
(PREJUÍZO) LUCRO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL A:					
Acionistas				(56.168)	1.045
Participação dos não controladores				901	1.255
				(55.267)	2.300
(PREJUÍZO) LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Básico	28	(0,76296)	0,01419	(0,75072)	0,03124
Diluído	28	(0,76296)	0,01419	(0,75072)	0,03124

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(56.168)	1.045	(55.267)	2.300
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(56.168)</u>	<u>1.045</u>	<u>(55.267)</u>	<u>2.300</u>
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			(56.168)	1.045
Participação dos não controladores			901	1.255
			<u>(55.267)</u>	<u>2.300</u>

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora					Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital Social	Gastos com emissão de ações	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total		
SALDOS EM 1º JANEIRO DE 2022		1.868.316	(39.682)	-	(1.238.385)	590.249	70.985	661.234
Efeitos da participação dos não controladores		-	-	-	-	-	(40.156)	(40.156)
Outras movimentações com reorganização societária	16.e	-	-	(1.356)	-	(1.356)	-	(1.356)
Lucro do exercício		-	-	-	1.045	1.045	1.255	2.300
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.868.316	(39.682)	(1.356)	(1.237.340)	589.938	32.084	622.022
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2023		1.868.316	(39.682)	(1.356)	(1.237.340)	589.938	32.084	622.022
Efeitos da participação dos não controladores		-	-	-	-	-	(31.996)	(31.996)
Outras movimentações com reorganização societária	16.e	-	-	755	-	755	-	755
(Prejuízo) do exercício		-	-	-	(56.168)	(56.168)	901	(55.267)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.868.316	(39.682)	(601)	(1.293.508)	534.525	989	535.514

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(56.168)	1.045	(43.405)	9.675
Ajustes em:				
Depreciações	1.695	1.235	4.826	6.408
Amortização de software	3.749	4.950	3.749	5.038
Baixa de itens do imobilizado	9	12	2.153	4.727
Baixa de itens do intangível	15	212	15	212
Equivalência patrimonial	(51.107)	(50.229)	(23.501)	(28.775)
Ganho acordos judiciais	12.743	-	12.743	-
Juros e encargos financeiros, líquidos	79.635	51.945	88.982	55.088
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(1.525)	(3.784)	(3.799)	(6.687)
Provisão para participação no lucro e bônus	-	14.680	-	14.680
Provisão (Reversão) para plano de incentivo a longo prazo	1.463	1.093	1.463	1.093
PIS e COFINS diferidos	-	-	2.219	1.024
Provisão para garantias	-	-	9.496	3.086
Reversão para indenizações a clientes	-	-	727	-
Provisão (reversão) de provisão para riscos	416	(1.295)	9.930	(758)
Provisão para perda nos estoques	-	-	(1.556)	(17.496)
Provisão para perdas com parceiros de negócio	1.703	(6.805)	1.676	(6.805)
Reversão de provisão para distratos de clientes	-	-	(3.507)	(8.023)
Ajuste a valor presente	-	-	1.483	1.987
Amortização de remensuração de investimento	4.588	7.409	4.588	7.409
Compra participação societária	-	815	-	-
(Provisão) Reversão para crédito com perda esperada	-	-	(207)	(2.274)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	-	-	(109.176)	(35.188)
Créditos diversos	(1.105)	(5.789)	4.469	(4.738)
Imóveis a comercializar	-	-	66.148	5.914
Despesas antecipadas	60	(36)	(331)	(1.016)
Impostos a recuperar	184	5.331	(47)	3.692
Outras contas a receber	(39.122)	1.706	(40.870)	(3.864)
Fornecedores	(12)	(342)	16.784	1.949
Impostos, contribuições e salários	(6.788)	(10.110)	(4.547)	(11.032)
Adiantamento de clientes	-	-	(43.844)	43.937
Partes relacionadas e parceiros de negócios	(38.776)	52.207	(28.674)	(654)
Participações em consórcios	-	-	(43)	206
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(3.848)	7.657
Pagamentos de processos para riscos	-	-	(13.123)	(27.502)
Pagamento de garantias	-	-	(2.238)	(4.888)
Aquisição de participação societária a pagar	(3.000)	1.748	(3.000)	1.748
Outras contas a pagar	(749)	139	1.465	(3.461)
Juros pagos	(64.029)	(55.489)	(72.627)	(58.070)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(10.375)	(4.941)
Dividendos recebidos	38.112	53.837	15.282	39.237
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(118.009)	64.485	(160.520)	(11.405)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de itens do intangível	(5.054)	(2.105)	(5.054)	(2.105)
Títulos e valores mobiliários	66.098	(8.431)	73.425	(12.690)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	(884)	(2.270)	(4.713)	(8.552)
Aumento de capital em investidas	828	(67.173)	526	22.571
Reorganização societária	755	-	755	-
Aquisição participação societária	-	(11.012)	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	61.743	(90.991)	64.939	(776)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captações de empréstimos	50.328	175.000	143.264	208.134
Amortizações de empréstimos - principal	(50.454)	(145.065)	(91.014)	(145.998)
Integralização de capital dos não controladores em controladas	-	-	13.534	(40.156)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(126)	29.935	65.784	21.980
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(56.392)	3.429	(29.797)	9.799
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	88.410	84.981	113.662	103.863
No fim do exercício	32.018	88.410	83.865	113.662
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(56.392)	3.429	(29.797)	9.799

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

TECNISA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITA				
Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	453.964	237.347
Reversão (provisão) para crédito com perda esperada	-	-	207	2.274
	-	-	454.171	239.621
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(374.097)	(186.186)
Serviços de terceiros	(2.927)	(3.147)	(5.582)	(7.239)
Outras despesas operacionais	(3.877)	31.716	(76.599)	8.507
	(6.804)	28.569	(456.278)	(184.918)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	(6.804)	28.569	(2.107)	54.703
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(5.444)	(6.185)	(8.575)	(11.446)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO	(12.248)	22.384	(10.682)	43.257
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	51.107	50.229	23.501	28.775
Receitas financeiras	15.040	18.154	30.160	27.587
	66.147	68.383	53.661	56.362
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR	53.899	90.767	42.979	99.619
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	24.513	29.745	27.082	37.331
Remuneração direta	13.511	12.762	15.556	20.804
Benefícios	3.329	2.939	3.421	2.803
FGTS	391	655	586	655
Outros	7.282	13.389	7.519	13.069
Impostos, taxas e contribuições federais (Inclusive INSS)	5.476	3.931	29.168	17.732
Impostos municipais	-	-	2.024	1.152
Juros e encargos financeiros e outros	79.833	55.824	39.172	40.583
Aluguel	245	222	800	521
(Prejuízo) lucro do exercício	(56.168)	1.045	(55.267)	2.300
	53.899	90.767	42.979	99.619

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$235.491 (R\$153.184 em 31 de dezembro de 2022), 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\$362.905 (R\$624.214 em 31 de dezembro de 2022), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e imóveis a comercializar.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora realizar a venda de estoques prontos e a alienação de terrenos não estratégicos de suas investidas, e cessão de recebíveis, de forma a maximizar o resultado e o ingresso de dividendos, e adicionalmente, fazer a gestão e manutenção das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1. BASE DE ELABORAÇÃO

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).

Adicionalmente, as demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis

das investidas.

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. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

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

2.2 MOEDA FUNCIONAL

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

2.3 BASE DE APRESENTAÇÃO

Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2024.

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.

3.2. 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.

3.3. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

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

3.4. 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 sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar, foram identificadas evidências, o que ocasionou no registro de provisão sobre o valor realizável líquido, conforme mencionada nas notas explicativas nº 6 e 21.

3.5. INVESTIMENTOS

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito 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*).

3.6. 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.

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

3.7. INTANGÍVEL

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados 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.

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

3.8. CREDORES POR IMÓVEIS COMPROMISSADAS E ADIANTAMENTO DE CLIENTES

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas 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.

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

3.9. 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 reais. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. 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.

3.10. TRIBUTAÇÃO

(a) Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas 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 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.

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

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, 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. Não houve efeitos relevantes com a adoção do NBC TG 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para a Companhia.

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 no momento em que a venda é efetivada, 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

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues, sendo provisionado 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 efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). Os estudos que consideram as inadimplências acima de 180 dias, 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, de forma prospectiva e considerando todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores reconhecidos são 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 baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, 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 basicamente 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.

3.12. 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 resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

3.13. 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.

3.14. 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 foi identificado indícios e nem necessidade de constituição de provisão.

3.15. 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. A adoção da NBC TG 48 (IFRS 9) não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

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.

3.16. BENEFÍCIOS A FUNCIONÁRIOS E DIRIGENTES

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

- Participação nos lucros e resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e 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).

3.17. 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.

3.18. DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos técnicos da NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período.

3.19. 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).

3.20. 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 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.

3.21. OPERAÇÕES DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Conforme o pronunciamento contábil NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) – Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o contrato foi avaliado para identificar se contém arrendamento, e se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações. Essa avaliação é realizada no momento inicial.

O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo, quando aplicável.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, considerando inflação estimada a.a., descontados pela taxa média sobre empréstimos da Companhia, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

No resultado é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

3.22. Novas normas, alterações e interpretações e normas contábeis

Adoção de novos pronunciamentos contábeis.

No exercício corrente, a Administração avaliou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras, são elas:

IFRS 17 - CPC 50	Revisão da contabilização dos contratos de seguros incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021) - Norma não aplicável à Companhia.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 1 - CPC 26	Divulgação de políticas contábeis materiais ao invés de políticas contábeis significativas, as alterações substituem todos os exemplos do termo ‘principais políticas contábeis’ por ‘informações materiais da política contábil.	a partir de 1º de janeiro de 2023

IAS 12 - CPC 32	Necessidade de reconhecimento dos impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação, as alterações introduzem uma exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 12 - CPC 32	O IASB alterou a IAS 12 para clarificar que a norma se aplica aos tributos sobre o lucro decorrentes da legislação fiscal promulgada ou substantivamente promulgada para implementar as regras modelo do Pilar Dois, publicadas pela OCDE.	a partir de 1º de janeiro de 2023
IAS 8 - CPC 23	As alterações substituem a definição de mudança nas estimativas contábeis pela definição de estimativas contábeis. De acordo com a nova definição, estimativas contábeis são “valores monetários nas demonstrações financeiras sujeitos à incerteza na mensuração”. A definição de mudança nas estimativas contábeis foi excluída.	a partir de 1º de janeiro de 2023

Novos normas, alterações e interpretações emitidas e ainda não aplicáveis.

O Administração decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

IFRS 10/CPC 36 (R3) e à IAS 28/CPC 18 (R2)	Alterações na Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto	emitida e ainda não aplicável
IAS 1 / CPC 26 (R1)	Alterações na Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante, Passivo Não Circulante com Covenants.	emitida e ainda não aplicável
IAS 7 e à IFRS 7	Alteração nos Acordos de Financiamento de Fornecedores	emitida e ainda não aplicável
IFRS 16	Alteração no passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	emitida e ainda não aplicável

Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	211	231	6.471	14.760
Aplicações financeiras	31.807	88.179	77.394	98.902
	<u>32.018</u>	<u>88.410</u>	<u>83.865</u>	<u>113.662</u>

Para as aplicações financeiras, não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificado de depósito bancário (CDB)	CDI 100,74% e 102,10%	<u>31.807</u>	<u>88.179</u>	<u>77.394</u>	<u>98.902</u>

	<u>31.807</u>	<u>88.179</u>	<u>77.394</u>	<u>98.902</u>
--	---------------	---------------	---------------	---------------

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas (a)	4.976	4.127	4.976	4.127
Fundos de investimento de renda fixa (b)	2.925	68.347	16.871	87.346
	<u>7.901</u>	<u>72.474</u>	<u>21.847</u>	<u>91.473</u>
Circulante	2.925	68.347	16.871	87.346
Não circulante	4.976	4.127	4.976	4.127

- (a) O saldo de R\$4.976 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que se refere a “Cash Collateral” 9ª e 15ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 10(b), (sendo taxa média de 98%, R\$4.127 em 31 de dezembro de 2022).
- (b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 81,85% e 105,62% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2023 e 2022, respectivamente. A classificação no ativo não circulante é determinada para garantir fluxo com vencimento a partir de 12º mês referente as debentures.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	66.776	64.517
Empreendimentos em construção	197.015	89.718
Ajuste a valor presente	(3.988)	(2.505)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.266)	(3.093)
Provisão para distratos	<u>(1.255)</u>	<u>(4.876)</u>
	<u>255.282</u>	<u>143.761</u>
Circulante	220.170	99.765
Não circulante	35.112	43.996

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\$1.255 em 31 de dezembro de 2023 (R\$4.876 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2023, houve reversão das provisões para distratos no montante de R\$ 3.621, (R\$11.633 em 31 de dezembro de 2022) em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2022 decorrente de novas provisões para distratos de unidades com alienação fiduciária.

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 2023 foi de 5,89% (6,43% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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\$195.258 (R\$144.244 em 31 de dezembro de 2022) 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	
	31/12/2023	31/12/2022
Circulante	279.795	123.592
Não circulante	170.745	164.413
	<u>450.540</u>	<u>288.005</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	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	121.154
2025	80.833	24.474
2026	72.719	5.999
2027	9.640	5.360
2028	4.688	4.428
Após 2028	2.865	2.998
	<u>170.745</u>	<u>164.413</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias (i)	12.723	13.763
Vencido de 181 a 360 dias	1.048	976
Vencido de 121 a 180 dias	315	344
Vencido de 91 a 120 dias	197	336
Vencido de 61 a 90 dias	111	241
Vencido de 31 a 60 dias	2.719	408
Vencido até 30 dias	<u>19.370</u>	<u>2.874</u>
	36.483	18.942

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A Vencer de 0 a 30 dias	21.334	7.627
A Vencer de 31 a 60 dias	9.614	21.879
A Vencer de 61 a 90 dias	9.870	2.448
A Vencer de 91 a 120 dias	14.552	5.740
A Vencer de 121 a 180 dias	71.455	13.489
A Vencer de 181 a 360 dias	120.658	58.148
A Vencer acima de 360 dias	175.083	170.206
	<u>422.566</u>	<u>279.537</u>
	<u>459.049</u>	<u>298.479</u>
Ajuste a valor presente	(3.988)	(2.505)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.266)	(3.093)
Provisão para distratos	(1.255)	(4.876)
	<u>450.540</u>	<u>288.005</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	
	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	215.114	397.036
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)	(44.198)	(45.699)
Imóveis em Construção (iii)	246.677	178.368
Imóveis concluídos (iv)	51.171	54.304
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.500)	(1.581)
Adiantamentos a fornecedores	9.562	8.389
	<u>440.686</u>	<u>590.817</u>
Circulante	388.494	504.107
Não circulante	88.332	86.710

(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) A Companhia realiza a avaliação sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar semestralmente.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, sete empreendimentos em construção: W/L Vila Romana, Highlights Campo Belo, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Astral Saúde e Kalea Jardins.
- (iv) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$2.284 (R\$3.904 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2023, houve uma redução no montante de R\$1.620 (R\$6.659 respectivamente em 2022), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, decorrente da efetivação de distratos (nota nº17) e mudança na premissa de não provisão para distratos de unidades com alienação fiduciária.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$4.601 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$60.989 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$65.590 em 31 de dezembro de 2023, (encargos de SFH de R\$6.093, encargos de outras dívidas de R\$58.724, perfazendo total de R\$64.817 em 31 de dezembro de 2022).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica “Custo de imóveis vendidos”, totalizou R\$8.012 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$40.351 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$48.363 em 31 de dezembro de 2023, (encargos de SFH de R\$2.981, encargos de outras dívidas de R\$12.955, perfazendo total de R\$15.936 em 31 de dezembro de 2022), 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	-	259	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.083	-	4.083
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.	329	1.515	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	131	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	80	51	80	51
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	7	759	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	36	112	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	-	521	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	-	751	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	861	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	1.540	35	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	225	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	971	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	263	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.415	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.108	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.280	906	1.280	906
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	2.627	1.380	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	-	364	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	-	607	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	624	382	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	1.580	488	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	393	53	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	244	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	1.650	197	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	174	91	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	32	1.464	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	-	62	-	-
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	716	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	987	985	987	985
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	434	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	6.172	-	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	45	-	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	34	255	-	-
Vigo Construtora Ltda.	51	534	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.(iii)	34.537	-	34.537	-
Demais SPEs (i)	2.003	2.853	502	397
	55.677	30.083	(ii) 37.386	(ii) 6.422

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	39	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	2.514	-	2.514	-
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	13.860	50.031	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	768	4.875	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.387	-	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	-	108	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	-	142	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	112	3.008	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	7.082	12.077	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	1.411	8.369	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	108	108	108	108
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	193	2.111	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	1.328	2.278	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	1.003	996	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.927	2.861	2.927	2.861
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.040	11.074	11.040	11.074
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	2.411	6.500	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	5.737	5.785	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	2.454	2.457	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.516	-	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.886	2.059	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	2.698	28.610	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	276	280	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	2.327	-	-	33
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.133	4.507	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	576	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	1.883	35.447	184	35.447
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	-	2.762	-	-
Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda.	-	-	592	591
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	7.729	34.689	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	1.365	2.995	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	14.041	10.870	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.416	14.845	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	-	46	-	-
Demais SPEs (i)	11.741	11.244	1.371	1.355

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
	120.346	261.749	(ii) 18.736	(ii) 51.469

(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 26 de abril de 2023, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$29.697 (R\$18.275 para o exercício de 2022). Conforme entendimento do Colegiado da CVM, em reunião realizada em 08 de dezembro de 2020 (Processo CVM nº 19957.007457/2018-1011), do limite fixado da remuneração dos administradores, não estão abrangidos os encargos sociais na remuneração global conforme Ofício Circular CMV SEP 2022.

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

(i) sendo 1 membro remunerado.

31 de dezembro de 2022	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3 (ii)	3 (i)	19
Remuneração fixa:					
Pró-labore, remuneração, salário	4.703	2.651	92	120	7.566
Benefícios	1.030	98	-	-	1.128
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.155	540	17	26	1.738
	6.888	3.289	109	146	10.432

- (i) sendo 1 membro remunerado.
- (ii) Os membros do conselho Fiscal possuíam mandato até assembleia ordinária ocorrida em 27 de abril de 2022, ocasião em que não houve instalação para novo mandato.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$1.092 (R\$651 respectivamente em 31 de dezembro de 2022) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamento de Bônus no valor de R\$18.600 sendo R\$ 9.240 (R\$7.700 de bônus e R\$1.540 de INSS) provisionado em 2022 e R\$9.360 incorrido em 2023 (R\$7.800 de bônus e R\$1.560 de INSS), e referente ao contrato de Bônus retenção de 28 de abril de 2023 foi apropriado no resultado R\$1.022 (sendo R\$836 bônus 2023, R\$186 de INSS); não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2023, e reversão de provisão PLR 2022 de (R\$4). (Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2022 no montante de R\$1.240 e provisão de Bônus de R\$9.240 na rubrica “Honorários da Administração”,) conforme descrito na nota nº22.

A remuneração da Administração inclui metas das coligadas, joint ventures e controladas, que são integralmente arcadas pela Companhia.

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	2.316	3.546	2.316	3.546
	<u>2.316</u>	<u>3.546</u>	<u>2.316</u>	<u>3.546</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	-	1.659	-	1.659
Br Corp Empreendimentos Ltda.	1.101	1.035	3.700	9.086
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Integral Engenharia Ltda.	-	-	14.970	13.995
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	39
Porto Ferraz Construtora Ltda.	9.967	10.332	13.922	7.872
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.699	17.447

Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	350
	<u>11.068</u>	<u>13.026</u>	<u>55.226</u>	<u>54.994</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$21.189, sendo provisionado R\$1.560 para perda no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$60 para Ferraz Bueno Administração e Part.; e R\$1.500 para Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A, e saldo R\$19.629 sendo provisionado em exercícios anteriores:

Ativo não circulante	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 31/12/2023
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	(1.500)	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.693	(23.406)	(11.287)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	47.564	(30.816)	(4.465)	12.283
	<u>95.779</u>	<u>(62.307)</u>	<u>(21.189)</u>	<u>12.283</u>

	Consolidado	
Passivo circulante	31/12/2023	31/12/2022
Parceiros em Negócios:		
JFL Realty Baltimore Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	5.568
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.018	1.003
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.516	2.517
Ferraz Bueno Administração e Part.	206	147
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	733
	<u>3.740</u>	<u>9.968</u>

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participações em:				
Sociedades controladas	608.370	692.083	-	-
Sociedades controladas em conjunto	467.847	495.955	463.847	495.955
Investidas indiretas	-	-	8.579	9.634
	<u>1.072.217</u>	<u>1.188.038</u>	<u>472.426</u>	<u>505.589</u>
Encargos financeiros controladora (*)	60.989	58.724	-	-
	<u>1.133.206</u>	<u>1.246.762</u>	<u>472.426</u>	<u>505.589</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(20.056)</u>	<u>(16.720)</u>	<u>(2.840)</u>	<u>(2.622)</u>
Saldo líquido do investimento	1.113.150	1.230.042	469.586	502.967

(*) 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) Informações sobre as investidas

	31/12/2023					31/12/2022				
		Patrimônio	Lucro	Saldo	Saldo		Patrimônio	Saldo	Lucro	Saldo
	Particip.	líquido	(prejuízo)	Investimentos	Equivalência	Particip.	líquido	Investimentos	(prejuízo)	Equivalência
			do exercício		patrimonial				do exercício	patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda. (iii)	99,99%	60.342	42.407	60.342	42.403	70,00%	107.680	75.376	(1.284)	(899)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	36.035	1.669	36.031	1.669	99,99%	40.045	40.041	11.413	11.412
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	40.360	(1.531)	40.360	(1.531)	99,99%	38.207	38.203	(1.652)	(1.652)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	36	1	36	99,99%	(*)	(*)	58	58
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.103	9	24.101	9	99,99%	23.769	23.767	(89)	(89)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	55	44	55	44	99,99%	(*)	(*)	10	10
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	16.288	(12)	16.286	(12)	99,99%	14.748	14.747	(9)	(9)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(13.025)	(*)	(13.024)	99,99%	11.742	11.741	(1.290)	(1.290)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.698	586	4.698	586	99,99%	12.101	12.100	1.291	1.291
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.634	(5.383)	14.633	(5.382)	99,99%	16.226	16.224	(2.450)	(2.450)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	22.358	748	22.356	748	99,99%	21.569	21.567	173	173
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	578	(19)	578	(19)	99,99%	137	137	168	168
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.792	1.317	30.789	1.317	99,99%	28.201	28.198	2.773	2.773
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.647	(1.360)	12.646	(1.360)	99,99%	9.213	9.212	(4.667)	(4.667)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(69)	(*)	(69)	99,99%	(*)	(*)	(892)	(892)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	-	(2.410)	28.547	(2.410)	99,99%	22.882	22.880	(4.008)	(4.008)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.088)	(*)	(1.088)	99,99%	(*)	(*)	(486)	(486)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	149	(178)	149	(178)	99,99%	327	327	77	77
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	26.024	3.764	26.021	3.764	99,99%	29.355	29.352	617	617
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.601	352	13.600	352	99,99%	21.545	21.543	5.680	5.679
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.453	(495)	15.451	(495)	99,99%	15.948	15.946	(1.136)	(1.136)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.413	69	5.412	69	99,99%	5.344	5.343	6.135	6.134
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.034	3.998	4.034	3.998	99,99%	37	37	(272)	(272)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	198	(*)	198	99,99%	(*)	(*)	(413)	(413)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(653)	(*)	(653)	99,99%	(*)	(*)	584	584
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	265	(148)	265	(148)	99,99%	(*)	(*)	(624)	(624)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	34.335	3.717	34.335	3.717	99,99%	19.281	19.279	(90)	(90)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	408	92	408	92	99,99%	316	316	(213)	(213)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.112	(147)	2.112	(147)	99,99%	2.259	2.259	52	52
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.317	(863)	23.317	(863)	99,99%	21.593	21.591	(2.894)	(2.894)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(325)	(*)	(325)	99,99%	(*)	(*)	(6)	(6)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.363	(853)	4.363	(853)	99,99%	5.219	5.218	215	215
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.184	(175)	25.181	(175)	99,99%	24.911	24.909	(8)	(8)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	43.149	3.471	43.149	3.471	99,99%	37.283	37.279	(3.306)	(3.306)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(121)	(*)	(121)	99,99%	39	39	(20)	(20)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE – S.A.	85,00%	2.411	485	2.049	412	85,00%	31.673	26.922	1.131	961

31/12/2023						31/12/2022				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Equivalência patrimonial
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	99,99%	2.636	86	2.636	86	99,99%	12.837	12.836	5.699	5.698
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(6)	(*)	(6)	99,99%	(*)	(*)	(3)	(3)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.169	(250)	5.168	(250)	99,99%	5.419	5.418	(2.536)	(2.536)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(175)	1	(175)	99,99%	(*)	(*)	(223)	(223)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	99,99%	785	(207)	785	(207)	-	-	-	-	-
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.188	(237)	6.187	(237)	99,99%	6.421	6.420	(705)	(705)
Tecnisa Eng. E Comércio Ltda.	99,99%	(*)	(9.568)	(*)	(9.567)	99,99%	6.030	6.029	707	707
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.861	497	29.858	497	99,99%	62.367	62.361	174	174
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.658	(20)	14.926	(16)	80,00%	18.678	14.942	(1.075)	(860)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(2.411)	(*)	(2.411)	99,99%	(*)	(*)	(1.908)	(1.908)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.950	(113)	2.950	(113)	99,99%	3.606	3.606	(791)	(791)
Demais SPEs (****)		57.677	8.722	54.590	3.094		58.517	55.918	14.490	13.396
				<u>608.370</u>	<u>24.727</u>			<u>692.083</u>		<u>17.729</u>
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (****)	70,00%	33.116	7.091	24.876	4.964	70,00%	26.012	21.215	(5.390)	(3.773)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	69.144	4.452	17.286	1.113	25,00%	97.096	24.274	68.516	17.129
JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)	57,50%	24.530	-	31.223	-	57,50%	24.185	31.025	19	11
Stuhlberger Incorp. Ltda. (ii)	-	-	-	-	-	50,00%	76.218	38.109	(1.784)	(892)
Windsor Invest. Imob. Ltda. (**) – (i)	57,50%	332.868	35.410	368.826	20.361	57,50%	314.382	360.981	18.650	10.724
Demais SPEs (****)		38.518	(3.596)	21.636	(58)		39.373	20.351	(3.630)	(2.525)
				<u>(a)463.847</u>	<u>26.380</u>			<u>(a) 495.955</u>		<u>20.674</u>
				<u>1.072.217</u>	<u>51.107</u>			<u>1.188.038</u>		<u>38.403</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	17.015	224	8.508	112	50,00%	16.802	8.401	(660)	(330)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(*)	(430)	(*)	(215)	50,00%	(*)	(*)	(574)	(287)
Demais SPEs (****)		71	(418)	71	(89)		2.667	1.233	(559)	(269)
				<u>(b)8.579</u>	<u>(192)</u>			<u>(b) 9.634</u>		<u>(886)</u>
				<u>(a)+(b)472.426</u>	<u>26.188</u>			<u>(a)+(b) 505.589</u>		<u>19.788</u>

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2023. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$20.056 (R\$16.720 em 31 de dezembro de 2022) e no consolidado R\$2.840 (R\$2.622 em 31 de dezembro de 2022) 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 2023 R\$121.020 (R\$118.234 em 31 de dezembro de 2022) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(***) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo totalmente amortizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 R\$21.337 (R\$20.852 em 31 de dezembro de 2022).

(****) 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 2023 R\$577 (R\$352 em 31 de dezembro de 2022).

(*****) 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\$24.538, 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\$23.128 líquido de AVP conforme nota nº21, gerando uma correção de R\$860 em 31 de dezembro de 2023 ((R\$18.096) em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) A Companhia reconheceu em 02 de março de 2023 a aquisição de 50.000 quotas, correspondentes a 50,00% de participação na empresa Stuhlberger Incorporadora Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período, gerando um ágio pela aquisição de participação no valor de R\$3.007, os quais são amortizados pela evolução da FIT vendida.
- (iii) A Companhia reconheceu em 14 de setembro de 2023 a alienação de 5.356 quotas, correspondentes a 4,00% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R\$6.231, sendo pago à vista em moeda corrente dentro do exercício o valor R\$1.534, e saldo será pago em vinte e sete parcelas mensais iguais, corrigidas por CDI. Em ato contínuo a Companhia efetuou a cisão composta de 34% do patrimônio líquido correspondendo o valor de R\$45.530 da Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., conforme laudo de avaliação contábil.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos findo de 31 de dezembro de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.230.042	1.138.526	502.967	587.581
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	4.156	67.173	155	1.098
Aumento (redução) de capital mediante a utilização de partes relacionadas	(74.941)	50.052	(28.425)	(15.432)
Propriedade para Investimento		-		(217)
Baixa de investimento por venda - nota 9 b (iii)	(5.478)	-	(677)	-
Aumento de investimento por aquisição – nota 9 b (ii)	494	8.841	494	-
Resultado de equivalência patrimonial	51.107	50.229	23.501	28.775
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(38.112)	(53.837)	(15.282)	(39.237)
Dividendos recebidos mediante a utilização de saldos com partes relacionadas	(51.795)	(51.464)	(10.744)	(32.409)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	2.265	27.931	2.687	2.839
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-		(988)	(23.452)
Amortização da remensuração - nota 21	(4.588)	(7.409)	(4.102)	(6.579)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.113.150	1.230.042	469.586	502.967

(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.

	31/12/2023						31/12/2022				31/12/2022	
	Balança Patrimonial					Lucro (Prejuízo) Líquido	Balança Patrimonial				Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
	Particip. (%)			Patrimônio Líquido	Receita Líquida		Particip. (%)			Patrimônio Líquido		
		Ativo	Passivo					Ativo	Passivo			
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	5.501	793	4.708	-	(126)	50,00%	6.763	4.795	1.968	-	(568)
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	79.619	46.503	33.116	41.313	7.091	70,00%	58.768	32.756	26.012	28.675	(5.390)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	77	181	(104)	-	(8)	70,59%	78	174	(96)	-	(30)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	5.952	147	5.805	-	(3.705)	5,00%	9.775	255	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	72.340	3.196	69.144	1.075	4.452	25,00%	104.217	7.121	97.096	71.821	68.516
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	187	-	187	-	(81)	70,59%	269	1	268	-	(4)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	(1)	40,00%	127	7	120	-	(3)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	7.083	2.885	4.198	-	(64)	50,00%	7.818	3.556	4.262	596	1.472
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	6.899	8	6.891	-	162	65,00%	6.738	9	6.729	-	(3.780)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.536	6	24.530	-	-	57,50%	24.268	83	24.185	-	19
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.149	24	15.125	86	157	75,00%	15.027	59	14.968	1	131
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	956	2.268	(1.312)	-	128	76,48%	692	2.132	(1.440)	435	(167)
Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.930	450	1.480	-	(58)	60,00%	1.812	274	1.538	5	(1.085)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stuhlberger Incorp. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	85.539	9.321	76.218	1.010	(1.784)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3	190	(187)	-	-	70,59%	3	190	(187)	-	(1)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	563.743	230.875	332.868	91.050	35.410	57,50%	337.568	23.186	314.382	57.210	18.650
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	17.242	227	17.015	(204)	224	50,00%	24.051	7.249	16.802	-	(660)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	73	-	73	-	(1)	37,50%	114	476	(362)	-	(157)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	4	39	(35)	-	15	49,98%	1	56	(55)	-	(344)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	358	2	356	-	27	20,00%	335	-	335	-	30
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.398	3.064	(1.666)	-	(199)	50,00%	1.386	2.840	(1.454)	-	(118)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	146	1.102	(956)	-	(430)	50,00%	185	726	(541)	-	(574)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	2.332	-	2.332	-	30
		803.323	291.967	511.356	133.320	42.993		687.866	95.266	592.600	159.753	74.183

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI	-	-	27.547	12.194
Financiamento à produção (a)	6,59% a 8,95% + TR	-	-	57.282	10.092
Financiamento à produção (a)	3,10% a 4,85% + Poupança	-	-	10.479	19.836
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	41.928	47.928	41.928	47.928
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	76.780	71.785	76.780	71.785
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	-	30.739	-	30.739
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	49.735	49.538	49.735	49.538
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	133.517	127.054	133.517	127.054
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	97.184	97.757	97.184	97.757
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.246	104.056	104.246	104.056
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	120.567	69.844	120.567	69.844
CCB (c)	3,90% + CDI	-	7.511	-	7.511
Títulos securitizados (d)	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M	-	-	172	232
		<u>623.957</u>	<u>606.212</u>	<u>719.437</u>	<u>648.566</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	7.511	68.109	7.598
Debêntures		<u>158.209</u>	<u>43.601</u>	<u>158.209</u>	<u>43.601</u>
		<u>158.209</u>	<u>51.112</u>	<u>226.318</u>	<u>51.199</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	27.371	42.267
Debêntures		<u>465.748</u>	<u>555.100</u>	<u>465.748</u>	<u>555.100</u>
		<u>465.748</u>	<u>555.100</u>	<u>493.119</u>	<u>597.367</u>

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, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

(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, em favor da True Securitizadora S.A, 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. O acordo de acionistas da SPE Windsor determina o pagamento, pelo menos anualmente, de dividendos obrigatórios à todos os quotistas, condicionados à existência de lucros e disponibilidade de caixa. A Administração da Companhia estimou quais seriam os pagamentos antecipados devido à esta situação, com base nas informações disponíveis, e com base no seu melhor julgamento, entende que os montantes atualmente classificados no circulante representam a melhor estimativa dos montantes a serem liquidados nos próximos 12 meses, incluindo os vencimentos efetivos e as possíveis antecipações obrigatórias. 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.

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, em favor da True Securitizadora S.A, 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. O acordo de acionistas da SPE Windsor determina o pagamento, pelo menos anualmente, de dividendos obrigatórios à todos os quotistas, condicionados à existência de lucros e disponibilidade de caixa. A Administração da Companhia estimou quais seriam os pagamentos antecipados devido à esta situação, com base nas informações disponíveis, e com base no seu melhor julgamento, entende que os montantes atualmente classificados no circulante representam a melhor estimativa dos montantes a serem liquidados nos próximos 12 meses, incluindo os vencimentos efetivos e as possíveis antecipações obrigatórias. Adicionalmente, a escritura prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) de recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias; e/ou (c) das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor devem ser de, no mínimo, 150% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

Debêntures - 11ª emissão

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

Debêntures - 12ª emissão

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

Debêntures - 13ª emissão

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

Debêntures - 14ª emissão

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

Debêntures - 15ª emissão

A Companhia emitiu a 15ª (decima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em série única, para colocação privada, em 23 de dezembro de 2022, em favor da True Securitizadora S.A, 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 debentures até dezembro de 2024, e de 100% do saldo devedor das debentures a partir de então, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.”

As debêntures possuem cláusulas restritivas “covenants” financeiros relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia, e não financeiros. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não atendeu o índice financeiro da 11ª emissão de debêntures, desta forma, o passivo atrelado a este instrumento foi reclassificado para o passivo circulante. Em 15 de março de 2024, foi aprovado em Assembleia Especial de Investidores da 34ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora, a anuência prévia de eventual descumprimento do referido Índice Financeiro, e alteração contratual para modificar o limite para 1,20 (um inteiro e vinte centésimos), referente ao apurado nas demonstrações financeiras consolidadas do período findo em 31 de dezembro de 2023 de modo a evitar a incidência de Vencimento Antecipado das Debêntures. Em 17 de março de 2024, foi assinado o aditivo à escritura da 11ª emissão de debêntures alterando [i] a remuneração de IPCA + 6,85% para CDI + 4% a.a.; e [ii] do Índice Financeiro de menor ou igual a 1,10 (um inteiro e dez centésimos) para menor ou igual a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não atendeu o limite do índice financeiro da 9ª emissão de debêntures de máximo de 1,07, considerando as demonstrações financeiras consolidadas e outros ajustes específicos. Entretanto, nos termos da escritura, a não manutenção pela Companhia do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarreta Evento de Vencimento Antecipado, desde que ocorra o reenquadramento no trimestre imediatamente seguinte.

A Administração da Companhia avaliou possíveis efeitos em outras dívidas (“Cross Default”) e concluiu que não são afetados, e adicionalmente, não espera que ocorram descumprimentos nos próximos trimestres.

Os índices financeiros das demais debêntures foram cumpridos em 31 de dezembro de 2023.

<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
	<u>Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)</u>		
7ª Emissão	= ou < 1,2	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou > 1,50
	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	
Resultado	0,9681	1,7358	

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
9ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas)</u> = ou <1,07
Resultado	Patrimônio Líquido 1,0935

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
11ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u> = ou <1,10
Resultado	Patrimônio Líquido 1,1461

<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
	<u>Dívida Líquida =</u>	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou > 1,50
12ª Emissão	ou <1,2		
	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	ou < 0
Resultado	1,1461	1,7358	

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
13ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u> = ou <1,20
Resultado	Patrimônio Líquido 1,1461

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
14ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u> = ou <1,20

Resultado	Patrimônio Líquido 1,1461
<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
15ª. Emissão	Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou <1,20
Resultado	Patrimônio Líquido 1,1461

(c) Recebíveis securitizados com coobrigação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldos iniciais	606.212	551.890	648.566	561.481
Ingressos	50.328	175.000	143.264	208.134
Juros incorridos	81.900	79.876	91.248	83.019
Pagamentos de principal	(50.454)	(145.065)	(91.014)	(145.998)
Juros pagos	(64.029)	(55.489)	(72.627)	(58.070)
	<u>623.957</u>	<u>606.212</u>	<u>719.437</u>	<u>648.566</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	112.568	-	144.659
2025	94.508	123.703	117.678	133.854
2026	86.132	77.043	90.333	77.067
2027	104.060	83.904	104.060	83.905
Após 2027	181.048	157.882	181.048	157.882
	<u>465.748</u>	<u>555.100</u>	<u>493.119</u>	<u>597.367</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	
	31/12/2023	31/12/2022
Circulante:		
Aquisição normal	2.793	5.129
Permuta financeira	117	114
	<u>2.910</u>	<u>5.243</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	2.844	6.107
	<u>2.844</u>	<u>6.107</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	
	31/12/2023	31/12/2022
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	-	16.313
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	19.616	16.292
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	80.947	35.923
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	-	75.879
	<u>100.563</u>	<u>144.407</u>
Circulante	48.275	54.065
Não Circulante	52.288	90.342

- (i) Saldo se refere a aquisição de novos terrenos para futura incorporação imobiliária, com permuta física.
- (ii) Saldo se refere a recebimento de promitentes oriundos de vendas de empreendimentos imobiliários, cuja cláusula suspensiva não havia sido cumprida até 31 de dezembro de 2023.

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 2023 é como segue:

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

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 806 ações cíveis em andamento, dessas ações, 148 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 658 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (810 ações em 31 de dezembro de 2022, sendo 136 e 674 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$20.950 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$66.030 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$24.506 e R\$64.735 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). 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 uma provisão, com data-base 31 dezembro de 2023, de R\$20.950 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$24.506 em 31 de dezembro de 2022). 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.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas eram partes em 287 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 41 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 246 processos a Companhia e suas controladas eram rés (272, 31 e 241 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$4.589, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$ 40.998 (R\$24.222 e R\$35.406 respectivamente em 31 de dezembro de 2022), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$4.589 (R\$2.448 em 31 de dezembro de 2022).

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas eram rés em 267 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$10.502 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$1.532 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (219, R\$13.465 e R\$4.316 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). Do total de processos trabalhistas, 175 (o que representa 65,54%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (190 o que representa 87,56% em 31 de dezembro de 2022).

Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2023, de R\$6.301 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$8.079 em 31 de dezembro de 2022). 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.

b) 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\$12.343 sendo R\$7.769 no passivo circulante e R\$4.574 no passivo não circulante (R\$5.085, R\$1.654 e R\$3.431 respectivamente em 31 de dezembro de 2022) em conta própria.

c) 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\$727 (não havia provisão em 31 de dezembro de 2022) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	4.302	2.360
Imposto de renda e contribuição social	3.964	2.174
	<u>8.266</u>	<u>4.534</u>
Circulante	7.129	3.135
Não circulante	1.137	1.399

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

Consolidado

	31/12/2023	31/12/2022
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	438.603	239.334
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(1.513)	(1.001)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(10.349)	(6.374)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	(11.862)	(7.375)

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,70% e 3,08%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(56.168)	1.045
Alíquota - 34%	19.097	(355)
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(18.213)	(15.315)
Sobre receitas não tributáveis (d)	14.311	37.191
Sobre equivalência patrimonial	(17.376)	(17.078)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	(2.181)	4.443

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades (“holding”), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$1.966.308, até de 31 de dezembro de 2023 (sendo R\$1.896.443 bilhão até 31 de dezembro de 2022).
- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e bônus da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de bônus da administração e estorno de provisão para contingências trabalhista.

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	
31/12/2023	31/12/2022
3	2

Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	278.746	194.812
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(196.471)	(148.960)

- (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 2023, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	808.073
Receita de imóveis vendidos apropriada	(529.327)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>278.746</u>

- (*) 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 2023, estão demonstrados a seguir:

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	207.220
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	163.709
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>370.929</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	397.711
Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)	196.471
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>594.182</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>965.111</u>

- (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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Acionista	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	28.442.112	38,6	27.688.212	37,6
Outros acionistas	45.177.118	61,4	45.931.018	62,4
	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

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

c) A reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em função dos prejuízos acumulados, não houve constituição de reserva legal no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo o lucro absorvido pelo prejuízo de exercícios anteriores.

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. Em função dos prejuízos acumulados, não houve proposta de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo o lucro absorvido pelo prejuízo de exercícios anteriores.

e) Reserva de capital

Em 14 de setembro de 2023 a Companhia reconheceu o valor de R\$755 em reflexo da alienação de cotas Baltimore Investimento Imobiliários Ltda, conforme nota

explicativa nº 8.b (iii). Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantém um saldo de reorganização societária de R\$601 (R\$1.356 em 31 de dezembro de 2022).

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	422.433	210.223
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	5.127	14.682
Com prestação de serviços	11.043	14.429
Ajuste a valor presente	(1.483)	(1.987)
Impostos sobre as vendas	(13.706)	(7.400)
Receita operacional líquida	423.414	229.947
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(351.656)	(161.299)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(1.620)	(6.659)
Custo dos serviços prestados	(908)	(18.229)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(48.363)	(15.936)
Custo das vendas e dos serviços	(402.547)	(202.123)

(a) Reversão da 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\$5.127, R\$3.621 estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 5), R\$794 em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e R\$712 em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante (R\$14.682 R\$11.377, R\$1.744 e R\$1.561 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). E uma reversão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$(1.620) sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 6), (sendo R\$(6.659) respectivamente em 31 de dezembro de 2022).

A Companhia apresenta margem negativa devido à alocação dos encargos financeiros nos imóveis já comercializados, conforme requerido pelo Orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, parágrafo 8 (g).

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Publicidade e propaganda	(17.291)	(14.832)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(4.881)	(9.716)
Manutenção de estandes de venda	(1.749)	(3.124)

Comissões sobre vendas	(3.440)	(1.885)
	<u>(27.361)</u>	<u>(29.557)</u>

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pessoal	(6.160)	(12.081)	(15.746)	(19.693)
Ocupação	(428)	(379)	(1.007)	(971)
Utilidades e serviços	(2.411)	(2.453)	(4.904)	(6.568)
Serviços de terceiros	(2.927)	(3.147)	(5.582)	(7.239)
Consumo diversos obra	-	-	(97)	(157)
Marketing institucional	(1.314)	(708)	(1.313)	(709)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(1.326)	(1.814)	(5.920)	(5.591)
Outras despesas gerais administração	(2.213)	(3.355)	(374)	(2.037)
	<u>(16.779)</u>	<u>(23.937)</u>	<u>(34.943)</u>	<u>(42.965)</u>

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(79.152)	(53.702)	(37.201)	(37.963)
Despesas bancárias	(17)	(20)	(254)	(184)
Outras despesas financeiras	(664)	(2.102)	(1.717)	(2.436)
	<u>(79.833)</u>	<u>(55.824)</u>	<u>(39.172)</u>	<u>(40.583)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	12.759	14.596	20.451	19.769
Variação monetária ativa e juros	-	-	3.988	(236)
Juros e atualização sobre empréstimos	1.478	1.617	1.477	1.617
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	1.579	850
Outras receitas financeiras	803	1.941	2.665	5.587
	<u>15.040</u>	<u>18.154</u>	<u>30.160</u>	<u>27.587</u>

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(3.496)	(7.409)	(3.496)	(7.409)
Ganho ou perda com venda de imobilizado	-	683	-	718
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(629)	(9)
Baixa com imobilizado	(3)	-	54	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ganho com prêmio adicional – nota nº 9.c (i)	5.032	18.096	5.032	18.096
Gastos com prospecção de terrenos	(80)	(71)	(585)	(72)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8	(1.703)	26.701	(1.676)	26.432
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	1.556	17.496
Reversão (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	-	-	207	2.274
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(696)	(1.016)	(5.850)	9.376
Indenizações a clientes	-	-	(3.409)	(10.051)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(1.031)	(3.113)	16.065	3.191
	<u>(1.977)</u>	<u>33.871</u>	<u>7.269</u>	<u>60.042</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. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.
- (b) Em 31 de dezembro de 2023 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$1.556. Em 31 de dezembro de 2022 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$17.496.
- (c) Acordo por indenização de R\$14.500 sendo, 4.500 com a Eliane Revestimentos Cerâmicos Ltda e 10.000 com a PBG S/A (PORTOBELO), com ajuste a valor presente de R\$(1.145).

22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR E BÔNUS

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, o qual está vinculado a um 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 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR e Bônus, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”, (em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão de PLR R\$5.440, sendo R\$3.100 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$1.100 na rubrica “Custos de Construção” e R\$1.240 na rubrica “Honorários da Administração”) e reversão de provisão de Bônus 2021 em 31 de dezembro 2022 no montante de (R\$115).

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 24 de fevereiro de 2021, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Quinto e Sexto Programa de Incentivo a Longo Prazo (5º Programa – ILP e 6º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 5º e 6º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 313.240, dividido em 92.722 ações e 220.518 opções.

Em 23 de março de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Sétimo e Oitavo Programa de Incentivo a Longo Prazo (7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 7º e 8º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.061.414, dividido em 371.567 ações e 689.847 opções.

Em 09 de novembro de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Nono e Décimo Programa de Incentivo a Longo Prazo (9º Programa – ILP e 10º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 9º e 10º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 136.846, dividido em 51.317 ações e 85.529 opções.

Em 12 de julho de 2023, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo primeiro e Décimo segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 11º e 12º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 2.044.150, dividido em 721.141 ações e 1.323.009 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (5º Programa –

ILP, 6º Programa – ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP, 9º Programa – ILP e 10º Programa – ILP, 11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP) o montante de 3.555.650 ações, que representa 4,83% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 16 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R\$3.167 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o exercício de 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$2.555, sendo R\$1.463 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$1.092 na rubrica “Honorários da Administração”, (em 31 de dezembro de 2022, foi feita uma provisão no montante de R\$1.093, sendo R\$442 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$651 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.

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 5).

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

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

b) Categoria dos instrumentos financeiros

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

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	32.018	32.018	83.865	83.865	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	7.901	7.901	21.847	21.847	(*)
Contas a receber – Nota 5	Nível 2	-	-	255.282	255.282	(**)
Partes Relacionadas – Nota 7.1	Nível 2	55.677	55.677	37.386	37.386	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	11.068	11.068	57.542	57.542	(**)
		106.664	106.664	455.922	455.922	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 10	Nível 2	-	-	95.480	95.480	(**)
Debêntures – Nota 10 (i)	Nível 2	623.957	611.149	623.957	611.149	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.274	1.274	28.538	28.538	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11	Nível 2	-	-	5.753	5.753	(**)
Partes Relacionadas – Nota 7.1	Nível 2	120.346	120.346	18.736	18.736	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	-	-	3.740	3.740	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 23	Nível 2	3.167	3.167	3.167	3.167	(**)
		748.744	735.936	779.371	766.563	

(*) 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 2023.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2023 e como segue:

	Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures 9ª, 14ª e 15ª Emissão	CDI + 3,75% a.a.	CDI + 3,75% a.a.	março/2026 a dezembro/2028
Debêntures 7ª, 11ª, 12ª e 13ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 10,22%	maio/2025 a junho/2028
Títulos securitizados	IPCA/IGP-M + 10,00% a 12,00%	IPCA/IGP-M + 10,00% a 12,00%	Contrato cliente

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 2023.

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 2023 e de 2022, 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 2023 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 2023, 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 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	10,58%	7,94%	5,29%
Posição em 31/12/2023 = R\$99.241 (*)		10.500	7.880	5.250

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2023, 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 2023 (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 2023, 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	3,90%	4,88%	5,85%
Posição em 31/12/2023 = R\$322.364 (i)		12.572	15.731	18.858
Debêntures	CDI	10,58%	13,23%	15,87%
Posição em 31/12/2023 = R\$301.593 (i)		31.909	39.901	47.863
Financiamento à produção	CDI	10,58%	13,23%	15,87%
Posição em 31/12/2023 = R\$27.547 (ii)		2.914	3.644	4.372

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Financiamento à produção Posição em 31/12/2023 = R\$10.479 (ii)	POUPANÇA	6,17% 647	7,71% 808	9,26% 970
Financiamento à produção Posição em 31/12/2023 = R\$57.282 (ii)	TR	- -	- -	- -
Títulos Securitizados Posição em 31/12/2023 = R\$172(ii)	IPCA	3,90% 7	4,88% 8	5,85% 10
		<u>48.049</u>	<u>60.092</u>	<u>72.073</u>

- (i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2023.
- (ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2023.

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 2023, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	29/03/2026	-	531.271
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	23/06/2024	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2024	120.000	120.000
Seguro de vida – colaboradores	31/10/2024	3.876	3.876

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 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia possuíam, no exercício findo 31 de dezembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$172 e R\$232, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 10):

Ano	31/12/2023	31/12/2022
-----	------------	------------

2023	-	87
2024	78	64
2025	66	56
2026	27	24
Após 2026	1	1
	<u>172</u>	<u>232</u>

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	
	31/12/2023	31/12/2022
(Prejuízo) lucro do exercício	(56.168)	1.045
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(0,76296)</u>	<u>0,01419</u>
	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
(Prejuízo) lucro do exercício atribuível aos acionistas	(56.168)	1.045
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível participação não controladores	901	1.255
	(55.267)	2.300
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(0,75072)</u>	<u>0,03124</u>

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Venda de 5% de participação na Windsor Investimentos Imobiliários Ltda ("Windsor")

Em 27 de março de 2024, a Companhia comunicou por Fato Relevante a venda de 5% de participação na Windsor, SPE responsável pelo desenvolvimento do Jardim das Perdizes, pelo valor de R\$ 50 milhões, reforçando o seu caixa e melhorando os índices de endividamento. A transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri ("Joseph"), Renato Meyer Nigri ("Renato") e Zeev Chalom Horovitz ("Zeev"). Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração. Por conta disso, a operação foi também analisada pelo Comitê de Auditoria da Companhia, que se manifestou favoravelmente à

aprovação e ao seu enquadramento nos requisitos da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 52,5% do capital social.

Emissão de Notas comerciais

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

16ª emissão de debênture

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

Aditamento da 7ª emissão de debênture

O aditamento à escritura de debêntures da 7ª emissão foi realizado em 9 de fevereiro de 2024, lastro da 266ª e 267ª Emissão da True Securitizadora, alterando [i] a remuneração de IPCA + 7,25% para IPCA + 9,50% a.a. a partir de 27 de fevereiro de 2024; (ii) o vencimento final de 26 de maio de 2025 para 20 de julho de 2027 e (iii) incluindo prazo de carência para execução do termo do resgate antecipado obrigatório cash sweep a partir de 26 de janeiro de 2026.

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, Parque Industrial Tomas Edson, 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 parecer dos auditores independentes referentes às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, 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, 27 de março de 2024.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

ANDERSON LUIS HIRAOKA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

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, Parque Industrial Tomas Edson, 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 2022, 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, 27 de março de 2024.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

ANDERSON LUIS HIRAOKA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

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 2023**

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 2023.

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 2023, 7 (sete) das quais com a participação da Auditoria Independente e 5 (cinco) 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) Desenvolvimento do plano de auditoria para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023;
- (iv) Resultados dos testes realizados referentes ao plano de auditoria;
- (v) Discussão dos resultados da auditoria anual das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Auditoria interna:

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

Controles internos e gestão de riscos corporativos:

Na agenda temática rotativa, está prevista a interação periódica com o Diretor de cada área da Companhia, com o objetivo de supervisionar as atividades de controles internos e os riscos corporativos inerentes à 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 os demais Diretores da Companhia.

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

(i) Interações com o Diretor Presidente:

As reuniões realizadas durante o ano de 2023 foram iniciadas com o *report* do Diretor Presidente acerca de assuntos relevantes envolvendo a Companhia, tais como: (a) resultados das operações; (b) ações para melhoria da eficiência e reduções de custos; (c) lançamentos de empreendimentos; (d) operações financeiras; (e) planejamento estratégico; (f) matriz de riscos e controles sob sua responsabilidade direta; e (g) volume de vendas.

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

O Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, participa de todas as reuniões do Comitê. Adicionalmente, durante o ano de 2023, foi realizada 1 (uma) interação específica com o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, para tratar sobre: (a) apuração do resultado contábil; (b) regime tributário utilizado; (c) sistema de controles internos; (d) fluxo de caixa; (e) volatilidade de mercado; (f) atuação de órgãos reguladores; e (g) prevenção de desvios de recursos e fraudes.

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

Durante o ano de 2023, foi realizada 1 (uma) interação com a Diretoria Jurídica e de Compliance, com intuito de tratar sobre: (a) a evolução do número de ações e das provisões; (b) prevenções de novas ações; e (c) medidas de compliance.

(iv) Interação com o Diretor de Incorporação:

Durante o ano de 2023, foi realizada 1 (uma) interação com o Diretor de Incorporação, com intuito de tratar sobre: (a) tomada de decisão e estudo de viabilidade; (b) marketing; (c) resultados esperados para vendas; e (d) monitoramento de práticas da concorrência.

(v) Interação com o Diretor de Engenharia:

Durante o ano de 2023, foram realizadas 2 (duas) interações como Diretor de Engenharia, com intuito de tratar sobre: (a) os riscos, custos e atraso de obra; (b) curva de valor agregado e financiamentos; (c) matriz de risco da área de Engenharia, e (d) sistemas de engenharia e aprimoramentos.

(vi) Interação com o Diretor de Serviços Compartilhados:

Durante o ano de 2023, foram realizadas 2 (duas) interações com o Diretor de Serviços Compartilhados, para: (a) tratar sobre medidas mitigatórias para proteção contra: (a.1) ataques cibernéticos e medidas de cibersegurança; (a.2) vazamento de dados; (a.3) obsolescência do parque tecnológico; (b) estruturação do Plano de Continuidade do Negócio; (c) treinamentos; (d) matriz de risco da área de TI e respectivos controles mitigatórios; e (e) proteção de dados pessoais contra vazamentos.

Além das interações com os Diretores, o Comitê também interagiu com o Coordenador do Comitê ESG da Companhia, com intuito de acompanhar os trabalhos que vêm sendo desenvolvidos, bem como recomendar melhorias, como, por exemplo, a inclusão na matriz de riscos de itens ligados a ESG.

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 saldos relacionados a parceiros de negócios, provisionamento de contingências, monitoramento contínuo dos *convenants* e *impairment* de ativos. Além disso, foram analisados os riscos de fraude e de *management override*, a eficácia dos controles *Entity Level* e a reforma tributária.

Transações com Partes Relacionadas:

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

Outros temas:

Neste período foram analisados e avaliados: (a) Formulário de Referência elaborado pela Companhia; (b) Formulário do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) elaborado pela Companhia; (c) Plano de ação para a auditoria interna para o ano de 2023; (d) Contratação da nova empresa de auditoria externa; (e) Plano apresentado pela nova empresa de auditoria externa; (f)

Projeção de 12 meses do fluxo de caixa; (g) Despesas de executivos; (h) procedimento do canal de denúncias; (i) impactos de temas ESG nas demonstrações financeiras.

4. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, supervisionou a elaboração e a auditoria das Demonstrações Financeiras, do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório Anual da Administração, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto ao fechamento das demonstrações financeiras, incluindo-se as informações prestadas pela gestão da Companhia e seus Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria julga que todos os fatos relevantes estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras auditadas relativas a 31/12/2023, razão pela qual recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

Membros:

Andriei José Beber

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Ronaldo Caselli

Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Maria Helena Pettersson

Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

Tecnisa S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo
em 31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
Tecnisa S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Tecnisa S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Tecnisa S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a 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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e assecuração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Reconhecimento de receitas de incorporação imobiliária

Principais assuntos de auditoria 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

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.3.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, como, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras para determinação do custo orçado e em comparação aos custos incorridos, bem como determinar o percentual de evolução da obra (“POC”). O início do reconhecimento de receitas somente pode ocorrer quando da superação das cláusulas resolutivas.

Esse tema foi considerado um assunto principal em nossa auditoria, considerando a relevância dos valores envolvidos, bem como o risco e as incertezas inerentes de as estimativas relacionadas ao custo orçado (custos incorridos em adição aos custos a incorrer), para fins da estimativa do percentual de evolução da obra (“POC”), utilizarem premissas que podem ou não se concretizar e que exigem julgamento e avaliação por parte da Administração. Mudanças nas premissas utilizadas no cálculo do custo orçado e, consequentemente, no percentual de evolução da obra (“POC”) podem resultar em ajustes relevantes sobre o valor da receita registrado no exercício corrente e em exercícios futuros. O início do reconhecimento de receitas também foi considerado importante, devido ao fato de as demonstrações financeiras poderem ser impactadas de forma significativa caso a incorporação seja iniciada antes das cláusulas resolutivas serem atingidas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento das atividades de controles internos relevantes atreladas ao cálculo do percentual de evolução da obra (“POC”) e do reconhecimento contábil da receita; (ii) obtenção das estimativas do custo orçado de obras aprovadas internamente pelas áreas competentes; (iii) realização de projeção de forma independente para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas, com o objetivo de avaliar a razoabilidade do custo orçado a incorrer; (iv) testes, em base amostral, da documentação suporte dos custos incorridos; (v) testes, em base amostral, da documentação suporte para avaliar a razoabilidade e integridade das informações do valor geral de venda (“VGV”), contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vi) recálculo da receita com base no percentual de evolução da obra (“POC”); (vii) obtenção da documentação que suporta o reconhecimento de receita apenas quando as cláusulas resolutivas tenham sido atingidas, de acordo com a legislação e contratos aplicáveis; e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Como resultado da execução destes procedimentos, foram identificadas deficiências de controles internos e ajustes imateriais relacionados ao reconhecimento de receita que nos levaram a alterar a nossa abordagem de auditoria e ampliar a natureza, época e extensão de nossos procedimentos substantivos inicialmente planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas. A Administração, como parte de sua avaliação, decidiu registrar parte desses ajustes, optando por não registrar o restante, pois tais ajustes foram considerados imateriais.

Com base nas evidências obtidas por meio de nossos procedimentos anteriormente descritos, entendemos que os critérios e as premissas utilizados pela Administração para o reconhecimento da receita de incorporação imobiliária, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu 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.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 22 de março de 2022, sem modificação.

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 esse 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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 continuar operando e 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas 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 detecta 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 de 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 de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 respectivas salvaguardas

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, 27 de março de 2024

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0