

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	77
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	78
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	79
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	81
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	83
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	73.619
Preferenciais	0
Total	73.619
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.484.448	1.517.949
1.01	Ativo Circulante	161.815	196.332
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	117.774	88.410
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.410	68.347
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	2.410	68.347
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	2.410	68.347
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.499	3.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.499	3.765
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.155	107
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	36.977	35.703
1.01.08.03	Outros	36.977	35.703
1.01.08.03.01	Créditos diversos	34.578	32.157
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.399	3.546
1.02	Ativo Não Circulante	1.322.633	1.321.617
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	70.578	58.666
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.588	4.127
1.02.01.07	Tributos Diferidos	66	415
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	66	415
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	54.925	43.109
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	41.212	30.083
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	13.713	13.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.999	11.015
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	10.999	11.015
1.02.02	Investimentos	1.232.392	1.246.762
1.02.02.01	Participações Societárias	1.232.392	1.246.762
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.232.392	1.246.762
1.02.03	Imobilizado	6.669	5.718
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.669	5.718
1.02.04	Intangível	12.994	10.471
1.02.04.01	Intangíveis	12.994	10.471
1.02.04.01.02	Intangíveis	12.994	10.471

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.484.448	1.517.949
2.01	Passivo Circulante	349.953	349.516
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.449	19.471
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.449	19.471
2.01.02	Fornecedores	1.398	1.286
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.398	1.286
2.01.03	Obrigações Fiscais	983	1.036
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	983	1.036
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	983	1.036
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	72.843	51.112
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	5.009	7.511
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	5.009	7.511
2.01.04.02	Debêntures	67.834	43.601
2.01.05	Outras Obrigações	258.280	276.611
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	246.500	261.749
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	246.500	261.749
2.01.05.02	Outros	11.780	14.862
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.150	1.232
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	13.630
2.02	Passivo Não Circulante	540.411	578.495
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	515.027	555.100
2.02.01.02	Debêntures	515.027	555.100
2.02.02	Outras Obrigações	25.384	23.395
2.02.02.02	Outros	25.384	23.395
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	17.482	16.720
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	7.100	6.063
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	802	612
2.03	Patrimônio Líquido	594.084	589.938
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-41.038	-41.038
2.03.02.07	Reserva de Capital	-1.356	-1.356
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.233.194	-1.237.340

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	21.332	8.742
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.208	-8.244
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.274	-4.854
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.934	-3.390
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-461	-2.005
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.001	18.991
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.332	8.742
3.06	Resultado Financeiro	-17.186	-15.793
3.06.01	Receitas Financeiras	4.834	4.009
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.020	-19.802
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.146	-7.051
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.146	-7.051
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.146	-7.051
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,05632	-0,09578
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,05632	-0,09578

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	4.146	-7.051
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.146	-7.051

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.757	-10.759
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.514	-3.876
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo Líquido do trimestre	4.146	-7.051
6.01.01.02	Depreciação	375	281
6.01.01.03	Amortização de Software	926	1.315
6.01.01.04	Baixa de imobilizado e Intangível	18	0
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-30.001	-18.991
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	22.202	19.613
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-934	-1.172
6.01.01.08	Provisão para perdas parceiros de negócios	50	0
6.01.01.09	Amortização de remensuração de investimento	761	1.124
6.01.01.10	Provisão para riscos	402	-860
6.01.01.11	Provisão para participações no lucros	0	1.325
6.01.01.12	Provisão para plano de incentivo a LP	541	540
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	539	-7.848
6.01.02.01	Créditos diversos	-2.421	5.271
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-1.048	-1.085
6.01.02.03	Impostos a recuperar	615	3.589
6.01.02.04	Outras contas a receber	16	1.381
6.01.02.05	Fornecedores	112	-1.102
6.01.02.06	Impostos, contribuições e salários	-3.516	-7.088
6.01.02.07	Partes relacionadas	9.967	-8.801
6.01.02.08	Aquisição de participações societária	-3.000	0
6.01.02.09	Outras contas a pagar	-186	-13
6.01.03	Outros	-4.782	965
6.01.03.01	Juros Pagos	-15.707	-12.152
6.01.03.02	Dividendos recebidos	10.925	13.117
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	60.049	32.121
6.02.01	Intangível	-3.464	-115
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	66.410	21.509
6.02.03	Compras de imobilizado	-500	0
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-2.397	-6.227
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	0	16.954
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.928	-4.234
6.03.01	Amortização de empréstimos	-24.928	-4.234
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.364	17.128
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.410	84.981
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	117.774	102.109

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.146	0	4.146
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.146	0	4.146
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.233.194	0	594.084

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-7.051	0	-7.051
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-7.051	0	-7.051
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.245.436	0	583.198

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.907	-3.076
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-431	-596
7.02.04	Outros	-1.476	-2.480
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.907	-3.076
7.04	Retenções	-1.301	-1.596
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.301	-1.596
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.208	-4.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.835	23.000
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.001	18.991
7.06.02	Receitas Financeiras	4.834	4.009
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	31.627	18.328
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	31.627	18.328
7.08.01	Pessoal	3.996	4.115
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.122	3.221
7.08.01.02	Benefícios	985	905
7.08.01.03	F.G.T.S.	73	159
7.08.01.04	Outros	-184	-170
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.407	1.374
7.08.02.01	Federais	1.407	1.374
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.078	19.890
7.08.03.01	Juros	22.020	19.802
7.08.03.02	Aluguéis	58	88
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.146	-7.051
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.146	-7.051

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.564.420	1.607.828
1.01	Ativo Circulante	892.586	861.002
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	168.018	113.662
1.01.02	Aplicações Financeiras	22.250	87.346
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	22.250	87.346
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	22.250	87.346
1.01.03	Contas a Receber	129.269	99.765
1.01.03.01	Clientes	129.269	99.765
1.01.04	Estoques	516.647	504.107
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.067	18.728
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.067	18.728
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.062	2.240
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	38.273	35.154
1.01.08.03	Outros	38.273	35.154
1.01.08.03.01	Créditos diversos	35.874	31.608
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.399	3.546
1.02	Ativo Não Circulante	671.834	746.826
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	188.659	219.288
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.588	4.127
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	4.588	4.127
1.02.01.04	Contas a Receber	68.897	65.749
1.02.01.04.01	Clientes	46.929	43.996
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	21.968	21.753
1.02.01.05	Estoques	46.386	86.710
1.02.01.07	Tributos Diferidos	4.733	1.286
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	4.733	1.286
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	64.055	61.416
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	7.970	6.422
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	56.085	54.994
1.02.02	Investimentos	458.292	505.589
1.02.02.01	Participações Societárias	458.292	505.589
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	458.292	505.589
1.02.03	Imobilizado	11.889	11.478
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.889	11.478
1.02.04	Intangível	12.994	10.471
1.02.04.01	Intangíveis	12.994	10.471
1.02.04.01.02	Intangíveis	12.994	10.471

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.564.420	1.607.828
2.01	Passivo Circulante	237.879	236.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	19.941	22.328
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	19.941	22.328
2.01.02	Fornecedores	12.665	11.763
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.665	11.763
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.925	9.428
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.925	9.428
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.891	3.598
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.549	3.135
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	3.485	2.695
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	77.124	51.199
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.290	7.598
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	9.290	7.598
2.01.04.02	Debêntures	67.834	43.601
2.01.05	Outras Obrigações	117.224	142.070
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	37.971	61.437
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.367	9.968
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.604	51.469
2.01.05.02	Outros	79.253	80.633
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	58.704	54.065
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.493	5.243
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	13.630
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	5.426	7.695
2.02	Passivo Não Circulante	700.102	749.018
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	581.808	597.367
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	66.781	42.267
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	66.781	42.267
2.02.01.02	Debêntures	515.027	555.100
2.02.02	Outras Obrigações	80.161	111.788
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.810	1.841
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.810	1.841
2.02.02.02	Outros	78.351	109.947
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	58.322	90.342
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.367	6.107
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.708	2.622
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	11.152	10.264
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	802	612
2.02.03	Tributos Diferidos	1.288	1.399
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.288	1.399
2.02.04	Provisões	36.845	38.464
2.02.04.02	Outras Provisões	36.845	38.464
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.746	3.431
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	33.099	35.033
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	626.439	622.022

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-41.038	-41.038
2.03.02.09	Reserva de Capital	-1.356	-1.356
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.233.194	-1.237.340
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	32.355	32.084

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	139.730	47.479
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	134.741	46.045
3.01.02	Receita de prestação de serviços	8.534	2.809
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-3.545	-1.375
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-110.974	-42.394
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-104.948	-38.824
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-6.026	-3.570
3.03	Resultado Bruto	28.756	5.085
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.216	-2.508
3.04.01	Despesas com Vendas	-7.544	-5.902
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.701	-13.462
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-9.767	-10.072
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.934	-3.390
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-301	-2.644
3.04.05.02	Outras despesas operacionais, líquidas	-301	-2.644
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.330	19.500
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.540	2.577
3.06	Resultado Financeiro	-1.877	-8.233
3.06.01	Receitas Financeiras	8.321	6.953
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.198	-15.186
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.663	-5.656
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.995	-1.317
3.08.01	Corrente	-2.959	-1.185
3.08.02	Diferido	-36	-132
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.668	-6.973
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	4.668	-6.973
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.146	-7.051
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	522	78
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,06341	-0,09472
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,06341	-0,09472

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	4.668	-6.973
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	4.668	-6.973
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.146	-7.051
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	522	78

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10.371	-15.815
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	34.654	-415
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo Líquido do trimestre	7.663	-5.656
6.01.01.02	Depreciação	1.346	1.651
6.01.01.03	Amortização de Software	926	1.338
6.01.01.04	Baixa de imobilizado e intangível	611	423
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-1.330	-19.500
6.01.01.06	Provisão para plano de incentivo a LP	541	540
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	24.061	20.015
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-1.957	-1.491
6.01.01.09	Pis e Cofins diferidos	267	-29
6.01.01.10	Provisão para garantias	722	159
6.01.01.13	Provisão para Riscos	909	3.312
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos/Ajuste a valor presente	449	822
6.01.01.15	Provisão para perdas parceiros de negócios	63	0
6.01.01.16	Provisão para rescisões de clientes	-378	-2.479
6.01.01.17	Amortização de remensuração de investimento	761	1.124
6.01.01.19	Provisão para perda no estoques	0	-1.969
6.01.01.20	Provisão para participação no lucros	0	1.325
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-36.123	-15.326
6.01.02.01	Contas a receber	-77.060	-28.346
6.01.02.03	Créditos diversos	-4.266	5.936
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	28.760	17.019
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	-1.822	-1.589
6.01.02.06	Impostos a recuperar	1.214	2.871
6.01.02.07	Outras contas a receber	-215	2.080
6.01.02.10	Fornecedores	902	-6.179
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	-2.038	-8.203
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	16.807	8.082
6.01.02.14	Partes relacionadas	13.088	191
6.01.02.15	Participações em consórcios	-31	236
6.01.02.16	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.490	-68
6.01.02.17	Pagamentos de processos para riscos	-2.843	-5.807
6.01.02.18	Aquisição de participação societária a pagar	-3.000	0
6.01.02.20	Outras contas a pagar	-4.129	-1.549
6.01.03	Outros	-8.902	-74
6.01.03.01	Juros pagos	-17.161	-12.437
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.666	-754
6.01.03.03	Dividendos recebidos	10.925	13.117
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	61.604	31.155
6.02.01	Intangível	-3.464	-115
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	66.592	14.633
6.02.03	Compras de imobilizado	-1.524	-233
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	0	-84
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	0	16.954

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.123	7.558
6.03.03	Captações de empréstimos	29.855	10.482
6.03.04	Amortizações de empréstimos	-26.481	-4.569
6.03.06	Participação de acionistas não controladores em controladas	-251	1.645
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	54.356	22.898
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	113.662	103.863
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	168.018	126.761

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938	32.084	622.022
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938	32.084	622.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-251	-251
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.146	0	4.146	522	4.668
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.146	0	4.146	522	4.668
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.233.194	0	594.084	32.355	626.439

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249	70.985	661.234
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249	70.985	661.234
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	18.599	18.599
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	18.599	18.599
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-7.051	0	-7.051	78	-6.973
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-7.051	0	-7.051	78	-6.973
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.245.436	0	583.198	89.662	672.860

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	143.275	48.854
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	143.275	48.854
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-121.532	-53.695
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-107.429	-38.919
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.271	-1.472
7.02.04	Outros	-12.832	-13.304
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.743	-4.841
7.04	Retenções	-2.272	-2.989
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.272	-2.989
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	19.471	-7.830
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.651	26.453
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.330	19.500
7.06.02	Receitas Financeiras	8.321	6.953
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	29.122	18.623
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	29.122	18.623
7.08.01	Pessoal	6.120	6.149
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.970	5.506
7.08.01.02	Benefícios	1.199	859
7.08.01.03	F.G.T.S.	73	159
7.08.01.04	Outros	-122	-375
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.954	4.102
7.08.02.01	Federais	7.561	3.870
7.08.02.03	Municipais	393	232
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.380	15.345
7.08.03.01	Juros	10.198	15.186
7.08.03.02	Aluguéis	182	159
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.668	-6.973
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.146	-7.051
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	522	78


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

São Paulo, 11 de maio de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

1T23

Receita Líquida aumenta 194% em relação ao 1T22, atingindo R\$ 140 milhões. Margem Bruta Ajustada alcança 30%, melhorando 11 p.p. sobre o 1T22. Lucro Líquido de R\$ 4 milhões no 1T23 é resultado do foco da gestão em gerar valor ao acionista.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada com construção e vendas, divulga os resultados do primeiro trimestre de 2023 (1T23), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- 
 As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 114 milhões no trimestre, uma melhora de 63% em comparação ao 1T22, com VSO líquida de 10,4%.
- 
 O **Lucro Bruto Ajustado** somou R\$ 41 milhões no 1T23, com margem de 29,6%, um incremento de 11 p.p. versus o mesmo período de 2022.
- 
 A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,3 bilhões, no % Tecnisa.
- 
 O **Lucro Líquido** foi de R\$ 4 milhões no trimestre, representando o terceiro trimestre consecutivo de lucro e uma melhora frente à perda de R\$ 7 milhões reportada no 1T22.
- 
 A **Receita Líquida** atingiu R\$ 140 milhões no trimestre, com o reconhecimento do *Kalea Jardins*, crescimento de 194% relativamente ao 1T22.
- 
 A **Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 1T23 em R\$ 195 milhões, 2,5 vezes superior às dívidas vincendas no curto prazo.

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2023 foi marcado por um **ambiente macroeconômico instável**, com esforços para controle da inflação ao redor do mundo e no Brasil. Nesse contexto, o Banco Central manteve a taxa de juros em um patamar alto, tornando o cenário mais desafiador para vendas e custo de capital elevado. A Companhia tem ciência deste cenário e vem atuando com cautela na execução de sua estratégia sem perder de vista o compromisso de continuar melhorando seus indicadores financeiros e operacionais.

A reestruturação da estratégia comercial e de marketing realizada ao longo do último ano tem contribuído para **umentar a velocidade de vendas**. Como resultado, em comparação ao 1T22, as vendas tiveram um **crescimento de 63%**, totalizando R\$ 114 milhões. Ressalta-se a relevância dos lançamentos do *Jardim das Perdizes*, que contribuíram com cerca de 40% das vendas no 1T23.

Além da boa performance de vendas, a evolução financeira das obras e o reconhecimento contábil do *Kalea Jardins* contribuíram para o **aumento de 194% na Receita Líquida** do trimestre contra o mesmo período do ano anterior, alcançando R\$ 140 milhões e um Lucro Bruto Ajustado de R\$ 41 milhões. À vista disso, a **Margem Bruta Ajustada atingiu um patamar de 30%** no trimestre, um incremento de 11 p.p. sobre o 1T22. Já a Margem Bruta Apropriada apresentou um crescimento de 3 p.p. atingindo 27% neste trimestre, indicando uma melhora significativa na rentabilidade operacional da Companhia.

A otimização da estrutura organizacional e de processos continua trazendo resultados positivos: no 1T23, a companhia apresentou uma **redução de 6% nas despesas administrativas** em comparação ao primeiro trimestre do ano passado. Em paralelo a isso, fruto do ambiente de trabalho saudável e colaborativo, pautado pela meritocracia, e das medidas tomadas para melhoria do clima organizacional, com muita satisfação comunico que a Companhia recebeu a certificação **Great Place to Work®** em abril de 2023.

Como resultado da efetividade do seu planejamento estratégico, que tem como pilar o reestabelecimento da lucratividade e, por conseguinte, a **geração de valor para o acionista**, a Companhia apresentou um **lucro líquido de R\$ 4 milhões** no trimestre.

Agradeço a dedicação de toda a equipe para a obtenção deste resultado, o direcionamento oferecido pelo Conselho de Administração, bem como a confiança depositada pelos nossos acionistas, clientes, parceiros e fornecedores.

Fernando Tadeu Perez
CEO

Comentário do Desempenho



TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	-	n.a.	136	-100,0%
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	29.671	-100,0%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	668.000	-100,0%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	545.600	-100,0%
Vendas Contratadas	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Unidades vendidas	98	77	27,3%	165	-40,6%
Área útil comercializada (m²)	10.775	8.969	20,1%	19.228	-44,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	144.330	81.827	76,4%	379.374	-62,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	114.278	70.262	62,6%	314.166	-63,6%
Banco de Terrenos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.667	7.601	-12,3%	6.586	1,2%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.308	5.034	-14,4%	4.262	1,1%
Indicadores Financeiros	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita operacional líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Lucro bruto ajustado	41.368	8.912	364,2%	15.099	174,0%
Margem bruta ajustada (%)	29,6%	18,8%	10,8 p.p.	21,6%	8,0 p.p.
EBITDA ajustado	25.576	10.356	147,0%	30.989	-17,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	18,3%	21,8%	-3,5 p.p.	44,4%	-26,1 p.p.
Lucro líquido do período	4.146	(7.051)	-158,8%	15.786	-73,7%
Margem líquida (%)	3,0%	-14,9%	17,8 p.p.	22,6%	-19,7 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,0563	(0,0958)	-158,8%	0,2144	-73,7%
Receita líquida a apropriar	255.382	150.233	70,0%	190.760	33,9%
Lucro bruto a apropriar	68.137	35.344	92,8%	41.800	63,0%
Margem bruta a apropriar (%)	26,7%	23,5%	3,2 p.p.	21,9%	4,8 p.p.
Endividamento	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	626.439	672.860	-6,9%	622.022	0,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	168.018	126.761	32,5%	113.662	47,8%
Títulos e Valores Mobiliários	26.838	58.954	-54,5%	91.473	-70,7%
Disponibilidades e aplic. financeiras	194.856	185.715	4,9%	205.135	-5,0%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(4.419)	(754)	486,1%	(232)	1804,7%
(-) Debêntures	(582.861)	(541.687)	7,6%	(598.701)	-2,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(5.009)	(15.024)	-66,7%	(7.511)	-33,3%
Dívida líquida [ex-SFH]	(397.433)	(371.750)	6,9%	(401.309)	-1,0%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-63,4%	-55,2%	-8,2 p.p.	-64,5%	1,1 p.p.
(-) Financiamento à produção	(66.643)	(19.101)	248,9%	(42.122)	58,2%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-74,1%	-58,1%	-16,0 p.p.	-71,3%	-2,8 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(20.645)	(5.329)	287,4%	(3.710)	456,5%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(23.345)	1.719	-1458,1%	14.104	-265,5%

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.

Comentário do Desempenho



DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Companhia não realizou **lançamentos** no 1T23, em linha com o seu planejamento para o período. Vale ressaltar que a Companhia tem avançado no desenvolvimento dos próximos lançamentos da carteira de terrenos, enquanto acompanha os trâmites relacionados ao leilão de CEPAC da Operação Urbana da Água Branca.

Lançamentos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	-	n.a.	131	-100,0%
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	29.671	-100,0%
VGV lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	668.000	-100,0%
VGV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	545.600	-100,0%

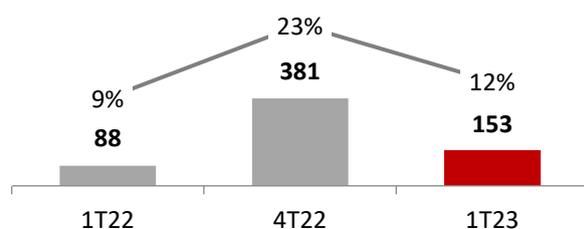
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 153 milhões, sendo R\$ 121 milhões na parte TECNISA, um aumento de 62% em relação ao 1T22 e redução de 62% em comparação ao 4T22. Em relação ao trimestre anterior, além da ausência de lançamentos que prejudicou a comparação, o primeiro trimestre é sazonalmente mais desafiador para a performance de vendas. Ainda assim, houve evolução significativa em relação ao mesmo período do ano anterior. Cabe destacar o desempenho das vendas do *Jardim das Perdizes*, que contribuiu com mais de **R\$ 63 milhões** em vendas no 1T23 (R\$ 36 milhões na parte TECNISA). Ao final do 1T23, o *Bosque Pitangueiras* e o *Reserva Figueiras* estavam com 83% e 35% da área privativa vendida, respectivamente, conforme **Anexo 1**.

A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, atingiu 11,0% no 1T23, 2,7 p.p. acima do 1T22 e 11,2 p.p. inferior ao trimestre anterior.

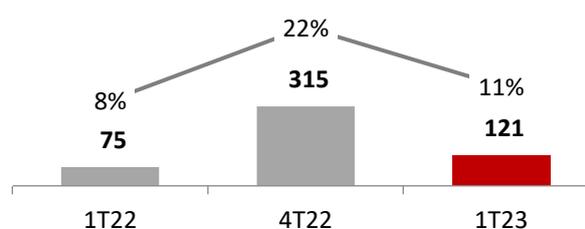
Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Os **Distratos** no período somaram R\$ 7 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 114 milhões no trimestre, representando um aumento de 63% em relação ao 1T22 e uma diminuição de 64% em relação ao 4T22. Vale ressaltar que o volume de distratos

Comentário do Desempenho

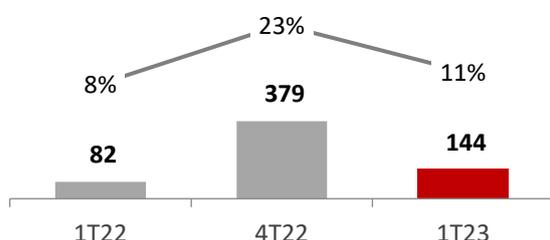


creceu em linha com o volume de vendas, já que o indicador de Distratos / Vendas Brutas se manteve estável em aproximadamente 6% quando comparado ao 1T22. Por sua vez, a **VSO líquida** no 1T23 foi de 10,4%, comparado a 7,8% no 1T22 e 22,1% no 4T22.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 1T23 em R\$ 12 milhões, diminuição de 62% em relação aos R\$ 32 milhões reportados no 1T22 e um aumento 62% quando comparado aos R\$ 8 milhões apresentados no 4T22.

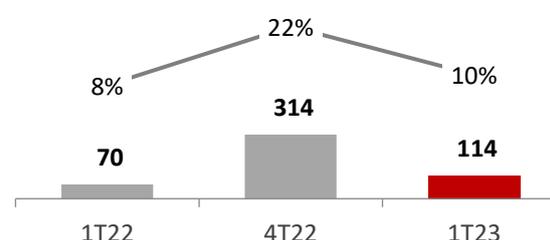
Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Vendas Contratadas	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	153.024	88.036	73,8%	380.549	-59,8%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	121.110	74.620	62,3%	315.128	-61,6%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(8.694)	(6.209)	40,0%	(1.175)	639,7%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(6.831)	(4.358)	56,7%	(962)	610,0%
Unidades vendidas	98	77	27,3%	165	-40,6%
Área útil comercializada (m²)	10.775	8.969	20,1%	19.228	-44,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	144.330	81.827	76,4%	379.374	-62,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	114.278	70.262	62,6%	314.166	-63,6%

Vendas por fase do empreendimento (R\$ mil, % TECNISA)	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	117.247	(6.831)	110.416
Concluídos	3.863	-	3.863
Total	121.110	(6.831)	114.278

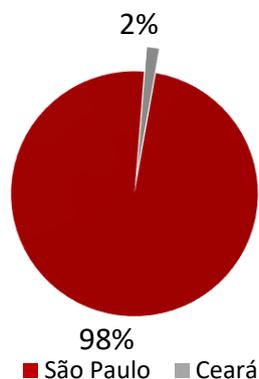
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 1T23 um VGV potencial de **R\$ 4.309 milhões**, parcela TECNISA. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 93% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

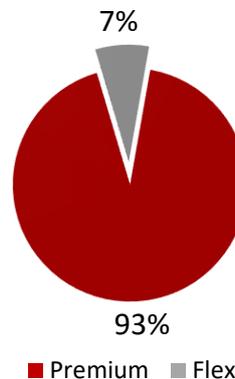
Comentário do Desempenho



Distribuição Geográfica (1T23)



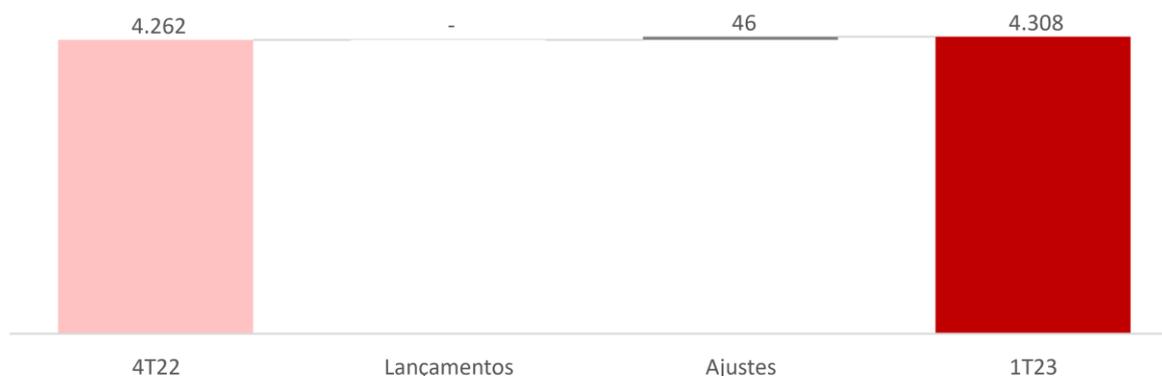
Distribuição por Segmento (1T23)



Vale ressaltar que a Companhia segue realizando a venda dos terrenos não aderentes à estratégia. Fora do Estado de São Paulo, destacam-se 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE, que tem potencial para geração de caixa e de resultado da Companhia.

Em 31 de março de 2023, os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentavam um VGV potencial de R\$ 5,1 bilhões, dos quais R\$ 2,9 bilhões referem-se à participação TECNISA.

Evolução do Landbank (1T23)



Cabe destacar que 94% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, foi adquirida em dinheiro e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

Ao final do 1T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão em projetos aprovados e outros R\$ 1,0 bilhão em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

Comentário do Desempenho



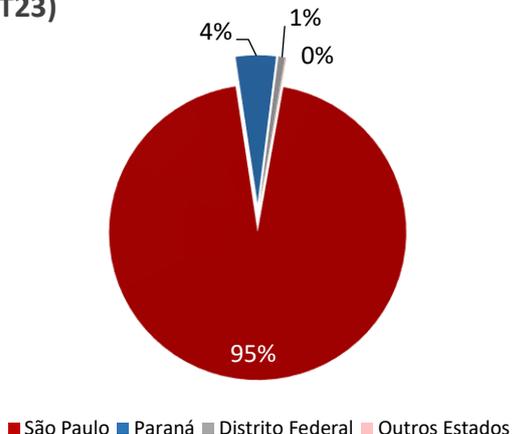
Carteira de Terrenos por Estágio de Desenvolvimento (R\$ milhões, % TECNISA)



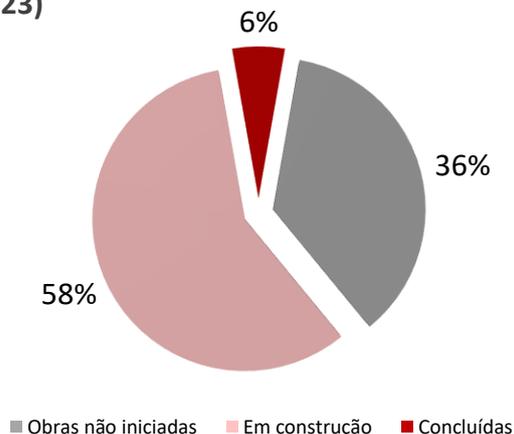
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 1T23 com R\$ 1.172 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 1.016 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 21% em relação ao 1T22 e uma queda de 8% em relação ao 4T22. O estoque de unidades concluídas representa 6% do total. Ao final do trimestre, 93% 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 (1T23)



Distribuição por status (1T23)



Comentário do Desempenho



1T23	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.172,3	100,0%	1.016,2	100,0%	80.145	100,0%	1.097	100,0%
Lançamentos 2023	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2022	558,4	47,6%	458,8	45,1%	27.008	33,7%	208	19,0%
Lançamentos 2021	484,5	41,3%	429,7	42,3%	38.979	48,6%	696	63,4%
Lançamentos 2020	71,2	6,1%	71,2	7,0%	6.398	8,0%	40	3,6%
Lançamentos 2019	0,1	0,0%	0,1	0,0%	8	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2018	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2016	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2015	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2014	0,6	0,0%	0,3	0,0%	202	0,3%	-	0,0%
Lançamentos 2013	0,1	0,0%	0,0	0,0%	29	0,0%	1	0,1%
Lançamentos 2012	40,3	3,4%	40,2	4,0%	4.551	5,7%	127	11,6%
Lançamentos 2011	6,3	0,5%	5,6	0,6%	1.139	1,4%	5	0,5%
Lançamentos 2010	7,1	0,6%	7,1	0,7%	1.133	1,4%	12	1,1%
Lançamentos 2009	0,7	0,1%	0,7	0,1%	167	0,2%	3	0,3%
Lançamentos 2008	0,9	0,1%	0,5	0,0%	169	0,2%	2	0,2%
Lanç. Anteriores a 2008	2,1	0,2%	1,9	0,2%	362	0,5%	3,0	0,3%
Concluídas	58,2	5,0%	56,5	5,6%	7.761	9,7%	153	13,9%
Em construção	645,6	55,1%	590,8	58,1%	52.622	65,7%	831	75,8%
Obras não iniciadas	468,5	40,0%	368,9	36,3%	19.763	24,7%	113	10,3%

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 1T23, **não houve entrega** de empreendimentos. Considerando o ciclo de lançamentos iniciado ao final de 2020, as próximas entregas estão previstas para o segundo semestre de 2023.

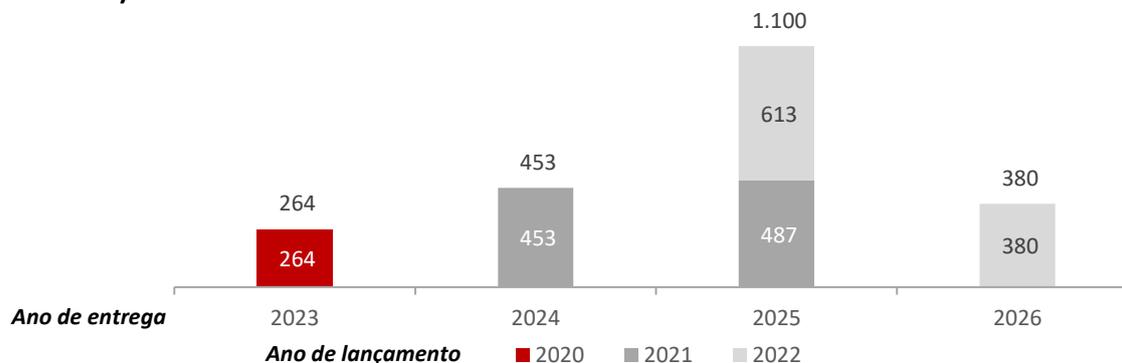
Entrega de Empreendimentos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Empreendimentos concluídos	-	1	-100,0%	-	n.a.
Unidades entregues	-	312	-100,0%	-	n.a.
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	16.686	-100,0%	-	n.a.

Segue abaixo o cronograma anual de entregas, conforme o ano de lançamento. Para fins desta seção, a entrega do empreendimento foi considerada como sendo a obtenção do Certificado de Conclusão ("Habite-se").

Comentário do Desempenho



Cronograma de entregas (R\$ milhões)



REPASSE DE UNIDADES

No 1T23, foram repassadas 64 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 26 milhões, aumento de 77% em relação ao 1T22 e de 287% em relação ao 4T22. O aumento no montante repassado decorre, principalmente, de um maior volume de quitação de clientes com recursos próprios e da securitização de recebíveis performados.

O valor informado de **Repasso de Unidades** no período 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.

Repasso	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Unidades repassadas	64	111	-42,3%	19	236,8%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	26.445	14.955	76,8%	6.841	286,6%

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

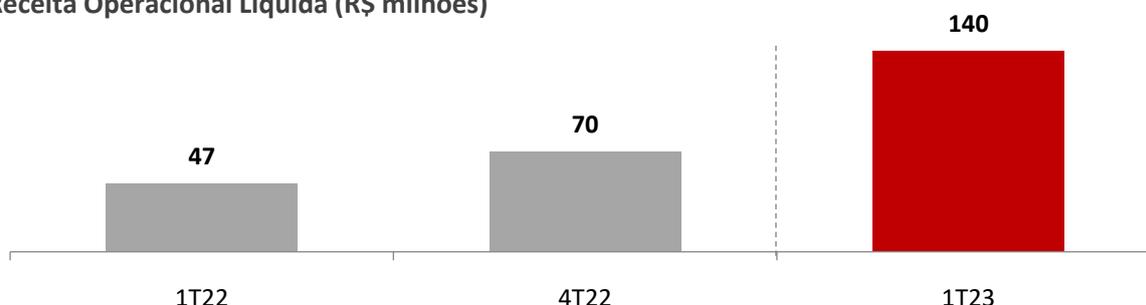
No 1T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 143 milhões, um incremento de 193% em relação ao 1T22 e de 99% comparando ao 4T22, explicado, principalmente, [i] pelo reconhecimento contábil do projeto *Kalea Jardins*, que teve a baixa da cláusula suspensiva no trimestre; e [ii] pelo aumento do volume de obras em andamento.

O Índice Nacional de Custo da construção – INCC, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, atenuou seus avanços em relação à forte correção que aconteceu até o julho de 2022 e totalizou 0,59% no 1T23, versus 1,45% no 1T22 e 0,58% no 4T22.

Receita Operacional Bruta	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos	134.741	46.045	192,6%	66.442	102,8%
Receita de serviços prestados	8.534	2.809	203,8%	5.557	53,6%
Receita operacional bruta	143.275	48.854	193,3%	71.999	99,0%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 1T23 foi de R\$ 140 milhões, crescimento de 194% em relação ao 1T22 e crescimento de 100% em relação ao 4T22. A variação se deve pelos mesmos fatores que influenciaram o aumento da “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de março 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 do *Jardim das Perdizes* não é consolidado no balanço, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência Patrimonial. A demonstração da margem gerada no projeto será realizada na sessão de “Equivalência Patrimonial”, assim como os resultados a apropriar na seção que trata sobre o tema.

Comentário do Desempenho



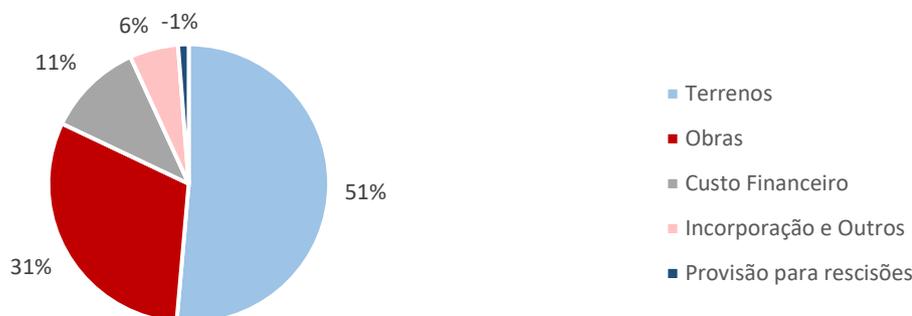
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 1T23 foi de R\$ 111 milhões, aumento de 162% quando comparado ao 1T22 e aumento de 87% em relação ao 4T22. As oscilações na conta se devem aos mesmos fatores que influenciaram a Receita Operacional Bruta, quais sejam, [i] reconhecimento do projeto *Kalea Jardins*; e [ii] aumento do volume de obras em andamento.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 13 milhões no 1T23, ante R\$ 4 milhões reportados no 1T22 e R\$ 5 milhões no 4T22.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Terrenos	(58.447)	(25.520)	129,0%	(13.687)	327,0%
Obras	(34.933)	(9.399)	271,7%	(36.126)	-3,3%
Custo Financeiro	(12.612)	(3.827)	229,6%	(4.600)	174,2%
Incorporação e Outros	(6.367)	(4.956)	28,5%	(4.849)	31,3%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	1.385	1.308	5,9%	4	32692,1%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(110.974)	(42.394)	161,8%	(59.257)	87,3%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1T23)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 1T23 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 29 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 5 milhões registrado no 1T22 e de R\$ 11 milhões no 4T22. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 21%, sendo 10 p.p. superior ao 1T22 e 6 p.p. superior ao 4T22, representando uma melhora significativa na rentabilidade operacional da Companhia. Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 1T23 foi de 30%.

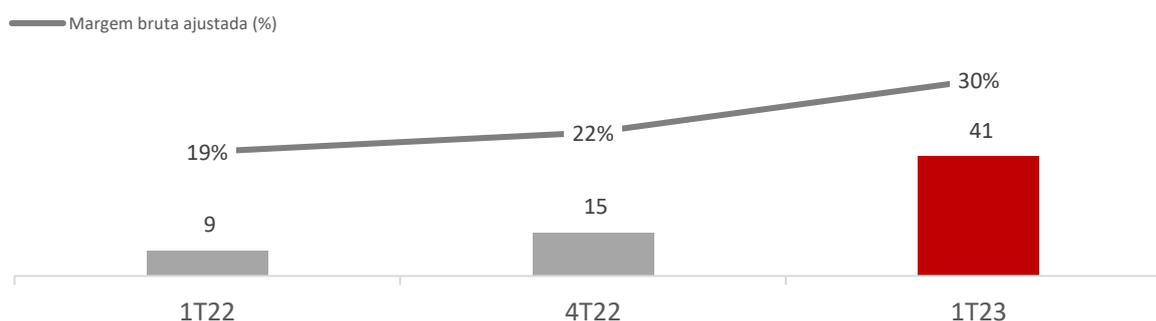
Comentário do Desempenho



A variação no resultado bruto decorre, principalmente, [i] do reconhecimento contábil do *Kalea Jardins*, empreendimento de alto padrão que teve a baixa da cláusula suspensiva no período; e [ii] do maior volume de obras em andamento.

Em linha com a estratégia de crescimento da Companhia, espera-se que a continuidade dos lançamentos e evolução das obras continuem contribuindo para uma recuperação gradativa das margens e, conseqüentemente, de lucratividade da Companhia.

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Lucro bruto	28.756	5.085	465,5%	10.499	173,9%
(+) Encargos financeiros no CIV	12.612	3.827	229,6%	4.600	174,2%
Lucro bruto ajustado	41.368	8.912	364,2%	15.099	174,0%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>29,6%</i>	<i>18,8%</i>	<i>10,8 p.p.</i>	<i>21,6%</i>	<i>8,0 p.p.</i>

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 1T23 com R\$ 261 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 70% em relação ao 1T22 e de 34% em relação ao 4T22, com **Margem Bruta a Apropriar** de 26,7%. A variação de receita a apropriar se justifica pelo aumento no volume de vendas realizadas de projetos em andamento, assim como pelo reconhecimento contábil do *Kalea Jardins*. Este projeto também contribuiu para uma elevação da Margem Bruta a Apropriar de 3,2 p.p. em relação ao 1T22 e de 4,8 p.p. sobre o 4T22.

Resultado a Apropriar	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	260.806	153.424	70,0%	194.812	33,9%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.425)	(3.191)	70,0%	(4.052)	33,9%
Receita líquida a apropriar	255.382	150.233	70,0%	190.760	33,9%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(187.245)	(114.889)	63,0%	(148.960)	25,7%
(=) Lucro bruto a apropriar	68.137	35.344	92,8%	41.800	63,0%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>26,7%</i>	<i>23,5%</i>	<i>3,2 p.p.</i>	<i>21,9%</i>	<i>4,8 p.p.</i>

Comentário do Desempenho



Cabe lembrar que, 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. O *Jardim das Perdizes* é composto pelas SPE's Windsor Investimentos Imobiliários Ltda e JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda (em conjunto, "JDP").

Resultado a Apropriar JDP	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	205.518	-	n.a.	110.802	85,5%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.275)	-	n.a.	(2.305)	85,5%
Receita líquida a apropriar	201.243	-	n.a.	108.497	85,5%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(112.247)	-	n.a.	(71.601)	56,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	88.996	-	n.a.	36.896	141,2%
Margem bruta a apropriar (%)	44,2%	0,0%	44,2 p.p.	34,0%	10,2 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	51.173	-	n.a.	21.215	141,2%
Margem Líquida (%)	44,2%	0,0%	44,2 p.p.	34,0%	10,2 p.p.

O **Lucro Bruto a Apropriar do JDP**, parte Tecnisa, alcançou R\$ 51 milhões no primeiro trimestre, aumento de 141% em relação ao trimestre anterior. Destacamos que o reconhecimento contábil do *Reserva Figueiras* no 1T23 incrementou a Margem Bruta a Apropriar em 10,2 p.p. em relação ao trimestre anterior, alcançando 44,2%.

Cabe ressaltar que o Lucro Bruto a Apropriar não contempla [i] encargos financeiros, [ii] provisão para garantia no custo orçado e [iii] Ajuste a Valor Presente (AVP) na receita.

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 1T23 foram de R\$ 8 milhões, representando 7% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 1T22 e no 4T22 foram de R\$ 6 milhões e R\$ 8 milhões, representando 14% e 16% da Receita Líquida, respectivamente.

Durante 2022, foi realizada uma reformulação das estratégias comerciais e de marketing que tem trazido maior eficiência no uso dos recursos. Tal ganho de eficiência é representado pela redução do indicador de Despesa Comercial / Receita Líquida. Além disso, tal reformulação resultou em crescimento nas vendas da Companhia.

Despesa Comercial	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Publicidade e Propaganda	(4.035)	(2.828)	42,7%	(3.397)	18,8%
Estandes de venda	(1.860)	(2.712)	-31,4%	(3.760)	-50,5%
Comissões de vendas	(1.649)	(362)	355,5%	(384)	329,4%
Despesa comercial	(7.544)	(5.902)	27,8%	(7.541)	0,0%
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹</i>	-7,9%	-8,9%	0,9 p.p.	-3,6%	-4,3 p.p.
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas - 12M ¹</i>	-6,2%	-12,1%	5,9 p.p.	-6,2%	0,0 p.p.
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	-6,9%	-13,9%	7,0 p.p.	-16,3%	9,4 p.p.

¹ Despesa comercial ajustada contabiliza as despesas comerciais da Tecnisa S.A. e do JDP.

Comentário do Desempenho



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 1T23 em R\$ 13 milhões, redução de 48% em relação ao 4T22 e redução de 6% em relação ao 1T22. A redução nas linhas das despesas administrativas é resultado dos esforços de otimização da estrutura administrativa. O ganho de eficiência da estrutura pode ser observado pelo indicador Despesas Administrativas / Receita líquida, que finalizou o 1T23 em 9% versus 28% no 1T22. Com a continuidade de lançamentos e evolução de obras, espera-se uma diluição de custos fixos com ganho de eficiência.

Vale ressaltar que, mesmo com esforços de redução de despesas administrativas e otimização de processos, a Companhia obteve a certificação *Great Place to Work®* (GPTW) em abril de 2023. Essa conquista é fruto do ambiente de trabalho saudável e colaborativo, pautado pela meritocracia, e das medidas tomadas para melhoria do clima organizacional.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Pessoal	(4.343)	(3.883)	11,8%	(5.273)	-17,6%
Ocupação	(241)	(227)	6,2%	(287)	-16,0%
Utilidades e serviços	(1.406)	(1.831)	-23,2%	(1.717)	-18,1%
Serviços de Terceiros	(1.271)	(1.472)	-13,7%	(1.763)	-27,9%
Marketing Institucional	(493)	(28)	1660,7%	(245)	101,2%
Depreciação e amortização	(1.530)	(1.671)	-8,4%	(1.279)	19,6%
Despesas gerais	(244)	(727)	-66,4%	(878)	-72,2%
Honorários da administração	(2.632)	(3.083)	-14,6%	(12.318)	-78,6%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(541)	(540)	0,2%	(456)	18,6%
Despesa administrativa e Honorários	(12.701)	(13.462)	-5,7%	(24.216)	-47,6%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	-10,5%	-18,0%	7,6 p.p.	-7,7%	-2,8 p.p.
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	-11,1%	-19,2%	8,0 p.p.	-7,7%	-3,4 p.p.
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	-9,1%	-28,4%	19,3 p.p.	-34,7%	25,6 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 1 milhões no 1T23, comparado a um prejuízo de R\$ 4 milhões no 4T22 e um lucro de R\$ 20 milhões no 1T22. Tal lucro se deve, principalmente, [i] a R\$ 2 milhões em lucro no JDP com o avanço das vendas do *Bosque Pitangueiras* e a baixa da cláusula suspensiva do *Reserva Figueiras*; e [ii] apropriação de R\$ 1 milhão em encargos financeiros da Holding sobre os empreendimentos em equivalência.

Abaixo demonstra-se o resultado líquido do JDP. Vale ressaltar que a Companhia detém 57,5% de participação no projeto.

Comentário do Desempenho



Demonstrativo de Resultado JDP	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita Líquida	9.946	760	1208,7%	32.316	-69,2%
Custo das Vendas e Serviços	(5.053)	(813)	521,5%	(21.099)	-76,1%
Lucro Bruto	4.893	(53)	-9332,1%	11.217	-56,4%
Margem Bruta (%)	49,2%	-7,0%	56,2 p.p.	34,7%	14,5 p.p.
Despesas Comerciais	(2.053)	(703)	192,0%	(3.815)	-46,2%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(328)	(212)	54,7%	1.051	-131,2%
Resultado Financeiro	1.230	1.062	15,8%	1.110	10,8%
Imposto de renda e contribuição social	(257)	(35)	634,3%	(638)	-59,7%
Resultado Líquido	3.485	59	5806,8%	8.925	-61,0%
Margem Líquida (%)	35,0%	7,8%	27,3 p.p.	27,6%	7,4 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	2.004	34	5806,8%	5.132	-61,0%
Margem Líquida (%)	35,0%	7,8%	27,3 p.p.	27,6%	7,4 p.p.

Criada pela adoção dos IFRSs 10, 11 e 12, a rubrica de **Equivalência Patrimonial** consolida o lucro líquido, participação TECNISA, de todos os empreendimentos com sócios nos quais a TECNISA não exerce o controle integral.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** foram nulas no 1T23, contra despesa de R\$ 3 milhões no 1T22 e receita de R\$ 45 milhões no 4T22.

EBITDA

No 1T23 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 12 milhões, com **Margem EBITDA** de 8,9%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 6 milhões com margem de 12,6% no 1T22 e um lucro de R\$ 26 milhões com margem de 37,2% no 4T22. Cabe lembrar que no 1T22 foi realizada a venda de um terreno que contribuiu com R\$ 15 milhões no resultado líquido e que no 4T22 houve R\$ 45 milhões reportados em “Outras Receitas (Despesas) Operacionais” decorrentes de eventos não recorrentes, fatos que prejudicam a comparação.

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 lucro de R\$ 26 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 18,3% no 1T23, uma queda de 3,5 p.p. em relação ao lucro de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de 21,8%) apresentado no 1T22 e uma baixa de 26,1 p.p. em relação ao lucro de R\$ 31 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 44,4%) reportado no 4T22.

¹ 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.

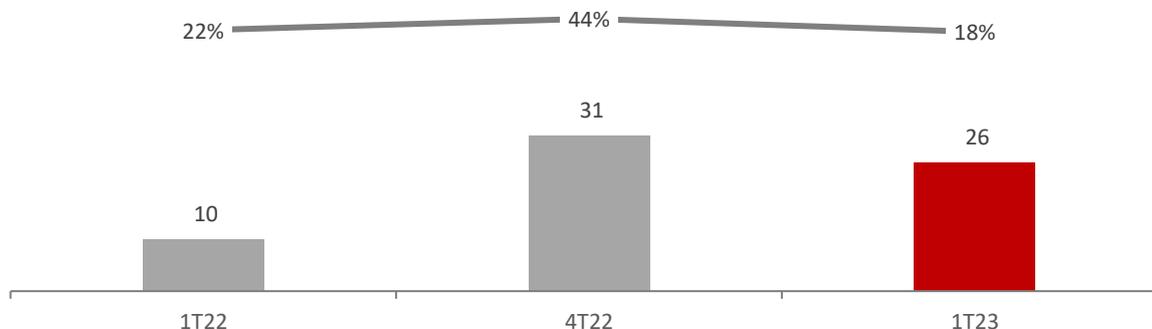
Comentário do Desempenho



EBITDA	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	7.663	(5.656)	-235,5%	18.828	-59,3%
(+) Resultado financeiro	1.877	8.233	-77,2%	1.512	24,1%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	2.883	3.412	-15,5%	5.593	-48,5%
EBITDA	12.423	5.989	107,4%	25.933	-52,1%
Margem EBITDA (%)	8,9%	12,6%	-3,7 p.p.	37,2%	-28,3 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	12.612	3.827	229,6%	4.600	174,2%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	541	540	0,2%	456	18,6%
EBITDA ajustado	25.576	10.356	147,0%	30.989	-17,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	18,3%	21,8%	-3,5 p.p.	44,4%	-26,1 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)

— Margem EBITDA ajustada (%)



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 77% em relação aos -R\$ 8 milhões registrados no 1T22 e aumento de 24% em relação a -R\$ 2 milhões do 4T22.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 8 milhões, aumento de 20% em relação ao 1T22 e de 134% em relação ao 4T22. O aumento se deu pelo maior saldo médio de caixa ao longo do período, já que a liquidação da 15ª emissão de debêntures aconteceu no final de dezembro de 2022.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 10 milhões, apresentando redução de 33% em relação ao 1T22 e aumento de 101% em relação ao 4T22. A melhora em relação ao 1T22 é reflexo da menor apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos, dado que, com os lançamentos reconhecidos nos últimos trimestres, parte dos juros da dívida corporativa passou a ser alocada aos custos dos estoques e dos imóveis vendidos, seguindo as regras de contabilização vigentes. Já o crescimento em relação ao 4T22 é reflexo do aumento no IPCA, que atualiza parte do saldo das emissões de dívidas, bem como do maior saldo médio da dívida.

Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 2,00% no 1T23, versus inflação de 2,30% no 1T22 e de 0,71% no 4T22;

Comentário do Desempenho



enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou inflação de 0,60% no 1T23, versus inflação de 4,59% no 1T22 e deflação de 2,46% no 4T22.

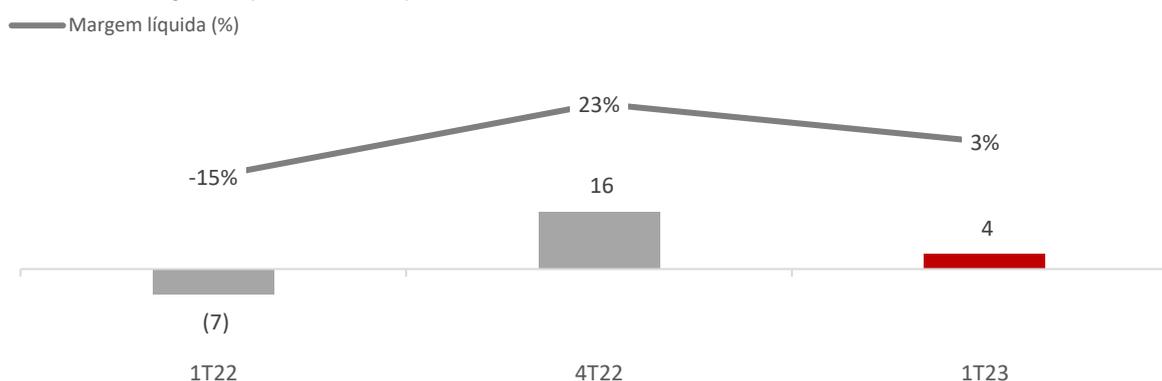
Resultado Financeiro	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Atualização monetária e juros	(9.833)	(14.890)	-34,0%	(4.764)	106,4%
Despesas bancárias	(57)	(37)	54,1%	(54)	5,6%
Outras despesas financeiras	(308)	(259)	18,9%	(245)	25,7%
Despesa financeira	(10.198)	(15.186)	-32,8%	(5.063)	101,4%
Receitas de aplicações financeiras	5.748	4.313	33,3%	3.824	50,3%
Variação monetária ativa e juros	1.057	1.418	-25,5%	(1.517)	-169,7%
Juros e atualizações sobre empréstimos	712	-	n.a.	808	-11,9%
Outras receitas financeiras	278	1.024	-72,9%	348	-20,1%
Receita financeira	8.321	6.953	19,7%	3.551	134,3%
Resultado Financeiro	(1.877)	(8.233)	-77,2%	(1.512)	24,1%

RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 1T23 com um ganho de R\$ 4 milhões, uma evolução importante frente à perda de R\$ 7 milhões reportada no 1T22. Em relação ao 4T22, o lucro líquido teve uma redução de 74% em virtude de R\$ 45 milhões reportados em “Outras Receitas (Despesas) Operacionais” decorrentes de eventos não recorrentes apresentados naquele trimestre.

Trata-se do terceiro trimestre consecutivo em que a Companhia apresenta lucro, resultado da efetividade do seu planejamento estratégico, que tem como pilar a geração de valor para o acionista e, por conseguinte, o reestabelecimento da lucratividade.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

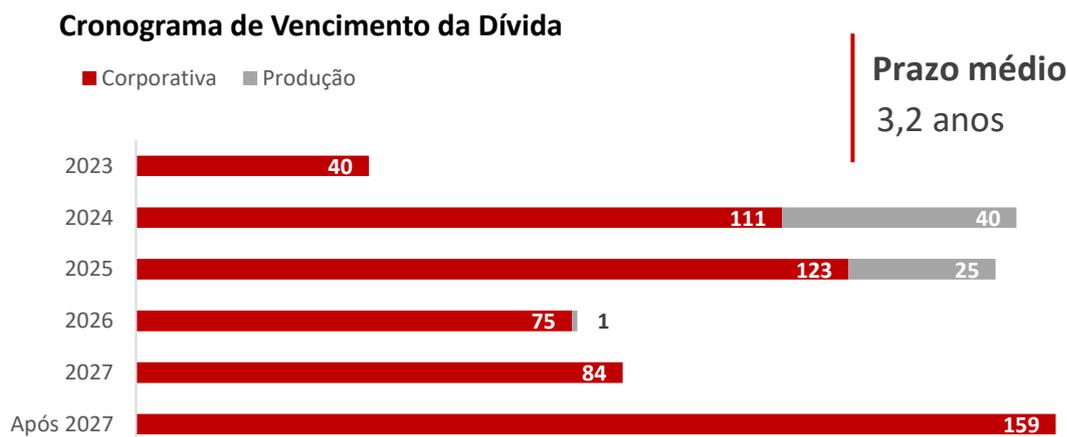
A Companhia encerrou o 1T23 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 195 milhões, montante 2,5 vezes superior às **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 77 milhões. Destaca-se que no trimestre foram securitizados cerca de R\$ 8 milhões em recebíveis

Comentário do Desempenho



performados, que contribuíram para reduzir o consumo de caixa do trimestre. Já o **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 21 milhões no 1T23. Considerando a redução de R\$ 3 milhões no caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, o **Consumo de Caixa Ajustado** totalizou R\$ 23 milhões.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



Endividamento	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	626.439	672.860	-6,9%	622.022	0,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	168.018	126.761	32,5%	113.662	47,8%
Títulos e Valores Mobiliários	26.838	58.954	-54,5%	91.473	-70,7%
Disponibilidades e aplic. financeiras	194.856	185.715	4,9%	205.135	-5,0%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(4.419)	(754)	486,1%	(232)	1804,7%
(-) Debêntures	(582.861)	(541.687)	7,6%	(598.701)	-2,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(5.009)	(15.024)	-66,7%	(7.511)	-33,3%
Dívida líquida [ex-SFH]	(397.433)	(371.750)	6,9%	(401.309)	-1,0%
<i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>63,4%</i>	<i>55,2%</i>	<i>8,2 p.p.</i>	<i>64,5%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(66.643)	(19.101)	248,9%	(42.122)	58,2%
Dívida líquida	(464.076)	(390.851)	18,7%	(443.431)	4,7%
<i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>	<i>74,1%</i>	<i>58,1%</i>	<i>16,0 p.p.</i>	<i>71,3%</i>	<i>2,8 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(77.124)	(54.468)	41,6%	(51.199)	50,6%
Endividamento longo prazo	(581.808)	(522.098)	11,4%	(597.367)	-2,6%
Endividamento total	(658.932)	(576.566)	14,3%	(648.566)	1,6%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>105,2%</i>	<i>85,7%</i>	<i>19,5 p.p.</i>	<i>104,3%</i>	<i>0,9 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(20.645)	(5.329)	287,4%	(3.710)	456,5%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(23.345)	1.719	-1458,1%	14.104	-265,52%

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.

Comentário do Desempenho

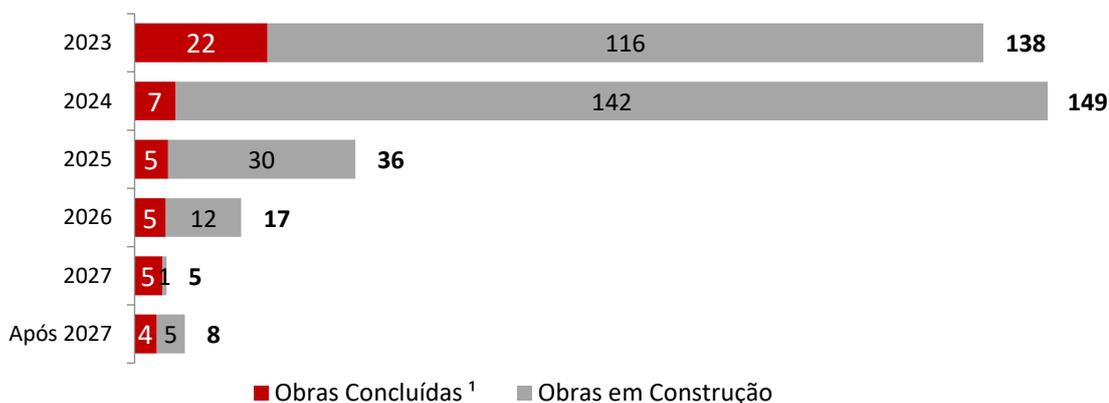


CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 1T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 42 milhões, majoritariamente representado por financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”, com taxas oscilando entre 8% a.a. e 12% a.a., acrescidos de IPCA, em sua maioria com garantia do próprio imóvel).

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

Cronograma de Recebimento (R\$ milhões)



Contas a Receber de Clientes	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Contas a receber de clientes ("on-balance")	182.626	89.011	105,2%	149.359	22,3%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(2.954)	(1.340)	120,4%	(2.505)	17,9%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.474)	(4.566)	-23,9%	(3.093)	12,3%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	176.198	83.105	112,0%	143.761	22,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	177.054	107.146	65,2%	144.244	22,7%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	177.054	107.146	65,2%	144.244	22,7%
Total contas a receber de clientes	353.252	190.251	85,7%	288.005	22,7%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	41.640	54.305	-23,3%	49.300	-15,5%

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.

Comentário do Desempenho



TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T23

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
12 de maio – 6ª feira
14h00 – horário de Brasília
13h00 – 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).

Comentário do Desempenho



ANEXOS

ANEXO 1 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Empreendimento	Participação TCSA (%)	Lançamento	Entrega da obra	VGV lançado (R\$ milhões)	Unidades	Área privativa (m²)	Área priv. vendida (%)	POC ¹ (%)
W/L Vila Romana	100,0%	dez/20	dez/23	139,0	140	13.480	57,8%	59,3%
Auguri Mooca	100,0%	dez/20	ago/23	125,0	68	12.628	94,4%	80,8%
Highlights Campo Belo	100,0%	mai/21	abr/24	164,8	231	13.473	58,2%	65,1%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	out/24	154,4	287	14.182	29,5%	41,0%
Florear	100,0%	set/21	set/24	133,5	207	10.062	59,6%	49,1%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	44,4%	49,1%
Unik	70,0%	dez/21	dez/24	321,3	430	28.490	49,6%	26,9%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	24,4%	33,7%
Bosque Pitangueiras	57,5%	out/22	abr/25	218,0	150	15.681	82,8%	32,7%
Reserva Figueiras	57,5%	nov/22	out/25	288,0	104	18.423	35,4%	7,2%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jul/26	380,0	32	11.491	55,4%	53,0%

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Nicolas Boer, 399, São Paulo - SP, Brasil, e listada na 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 março de 2023, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$188.138 (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\$654.707 (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 RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas.

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, 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), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR".

Notas Explicativas

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o CPC 36 (R3) / IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas, princípios para a apresentação e elaboração de demonstrações consolidadas quando a entidade controla uma ou mais entidades.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2022.

A Administração da Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2022, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações financeiras intermediárias.

As informações trimestrais 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.

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas.

2.2. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

- Alterações à CPC 26 (R1) (IAS 1) – Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes (aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2023,

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

permitida adoção antecipada).

- Alterações a CPC 26(R1) (IAS 1) e expediente prático 2 do IFRS – Divulgação de Políticas Contábeis (aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023).
- Alterações à CPC 23 (IAS 8) - Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros (aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023).
- Alterações à CPC 32 (IAS 12 Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação

A Companhia não espera nenhum impacto material nas informações financeiras, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

2.3. 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.

2.4. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 10 de maio de 2023.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	324	231	7.830	14.760
Aplicações financeiras	117.450	88.179	160.188	98.902
	<u>117.774</u>	<u>88.410</u>	<u>168.018</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	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Certificado de depósito bancário (CDB)	101,89% e 101,89%	117.450	88.179	160.188	98.902
		<u>117.450</u>	<u>88.179</u>	<u>160.188</u>	<u>98.902</u>

Notas Explicativas

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas (a)	4.588	4.127	4.588	4.127
Fundos de investimento de renda fixa (b)	2.410	68.347	22.250	87.346
	<u>6.998</u>	<u>72.474</u>	<u>26.838</u>	<u>91.473</u>
Circulante	2.410	68.347	22.250	87.346
Não circulante	4.588	4.127	4.588	4.127

(a) O saldo de R\$4.588 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 9(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 66,31% e 105,62% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2023 e 2022, respectivamente.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	56.830	64.517
Empreendimentos em construção	127.382	89.718
Ajuste a valor presente	(2.954)	(2.505)
Securitização Recebíveis	4.203	-
Provisão para créditos com perda esperada	(3.474)	(3.093)
Provisão para distratos	<u>(5.789)</u>	<u>(4.876)</u>
	<u>176.198</u>	<u>143.761</u>
Circulante	129.269	99.765
Não circulante	46.929	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 informações intermediárias.

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\$5.789 em 31 de março de 2023 (R\$4.876 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº16. Em 31 de março de 2023, houve aumento das provisões para distratos no montante de R\$913 (aumento de R\$462 em 31 de março 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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 foi de 6,09% (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\$177.054, (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	
	31/03/2023	31/12/2022
Circulante	177.013	123.592
Não circulante	176.239	164.413
	<u>353.252</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	
	31/03/2023	31/12/2022
2024	109.628	121.154
2025	35.901	24.474
2026	17.353	5.999
2027	5.198	5.360
2028	4.249	4.428
Após 2028	3.910	2.998
	<u>176.239</u>	<u>164.413</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias (i)	14.485	13.763
Vencido de 181 a 360 dias	901	976
Vencido de 121 a 180 dias	383	344
Vencido de 91 a 120 dias	1.320	336
Vencido de 61 a 90 dias	336	241
Vencido de 31 a 60 dias	2.998	408
Vencido até 30 dias	307	2.874
	<u>20.730</u>	<u>18.942</u>

Notas Explicativas

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
A Vencer de 0 a 30 dias	6.315	7.627
A Vencer de 31 a 60 dias	17.602	21.879
A Vencer de 61 a 90 dias	10.659	2.448
A Vencer de 91 a 120 dias	8.509	5.740
A Vencer de 121 a 180 dias	52.857	13.489
A Vencer de 181 a 360 dias	65.562	58.148
A Vencer acima de 360 dias	179.032	170.206
	<u>340.536</u>	<u>279.537</u>
	<u>361.266</u>	<u>298.479</u>
Ajuste a valor presente	(2.954)	(2.505)
Securitização recebíveis	4.203	-
Provisão para créditos com perda esperada	(3.474)	(3.093)
Provisão para distratos	(5.789)	(4.876)
	<u>353.252</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.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	247.352	397.036
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)	(45.699)	(45.699)
Imóveis em Construção (iii)	301.045	178.368
Imóveis concluídos (iv)	53.664	54.304
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.622)	(1.581)
Adiantamentos a fornecedores	8.293	8.389
	<u>563.033</u>	<u>590.817</u>
Circulante	516.647	504.107
Não circulante	46.386	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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- (iii) Em 31 de Março de 2023 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, onze empreendimentos em construção: Auguri Mooca, W/L Vila Romana, Highlights Campo Belo, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Unik Residence, Bosque Pitangueiras, Astral Saúde, Kalea Jardins e Reserva Figueiras.
- (iv) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$5.716 (R\$3.904 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº16. Em 31 de Março de 2023, houve um aumento no montante de R\$1.812 (R\$1.308 respectivamente em 2022), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, decorrente da efetivação de distratos (nota nº16) e mudança na premissa de não provisão para distratos de unidades com alienação fiduciária.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$6.407 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$58.815 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$65.222 em 31 de março 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\$1.705 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$10.907 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$12.612 em 31 de março de 2023, (encargos de SFH de R\$525, encargos de outras dívidas de R\$3.302, perfazendo total de R\$3.827 em 31 de março de 2022), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária, conforme nota nº16.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1. 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.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	-	259	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	4.110	4.083	4.110	4.083
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.	2.841	1.515	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	145	131	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	77	51	77	51
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	781	759	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	465	112	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	521	521	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	757	751	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	863	861	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	38	35	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	453	225	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	2.936	971	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	737	263	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	4.852	4.415	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	2.788	2.108	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.025	906	1.025	906
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.872	1.380	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	530	364	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	777	607	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	430	382	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	579	-	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	1.257	488	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	89	53	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	42	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	320	197	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	170	91	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	2.169	1.464	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	63	62	-	-
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	722	716	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	985	985	985	985
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	434	434	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	488	-	-	-
Valparaiso Investimentos Imobiliários Ltda.	702	255	-	-
Vigo Construtora Ltda.	19	534	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	1.194	-	1.194	-
Demais SPEs (i)	3.729	2.853	579	397
Total	41.212	30.083	(ii) 7.970	(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.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	39	-	-
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	50.031	50.031	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	4.725	4.875	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	108	108	-	-

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	-	142	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	3.007	3.008	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	11.608	12.077	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	8.656	8.369	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.921	108	1.921	108
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.048	2.111	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	2.278	2.278	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.861	2.861	2.861	2.861
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.067	11.074	11.067	11.074
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	6.495	6.500	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	2.005	2.059	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	28.379	28.610	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	280	280	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	10.511	-	-	33
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.396	4.507	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	576	576	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	1.891	35.447	5.567	35.447
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	2.424	2.762	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	38.384	34.689	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	2.681	2.995	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	12.547	10.870	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.625	14.845	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	9	46	-	-
Demais SPEs (i)	22.987	20.482	2.188	1.946
	<u>246.500</u>	<u>261.749</u>	<u>(ii) 23.604</u>	<u>(ii) 51.469</u>

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

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

6.2. 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 estão demonstrados a seguir:

31 de março 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	1.256	612	30	1.898
Benefícios	325	30	-	355
Encargos sobre remuneração:				
INSS	251	122	6	379
	<u>1.832</u>	<u>764</u>	<u>36</u>	<u>2.632</u>

Notas Explicativas

(i) sendo 1 membro remunerado.

31 de março 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	1.150	764	69	30	2.013
Benefícios	191	27	-	-	218
Encargos sobre remuneração:					
INSS	404	153	14	6	577
	<u>1.745</u>	<u>944</u>	<u>83</u>	<u>36</u>	<u>2.808</u>

(ii) sendo 1 membro não remunerado.

(iii) 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 período de três meses findo em 31 de março de 2023 no montante de R\$302, (R\$307 respectivamente em 31 de março de 2022) conforme descrito na nota nº 22.

Em 31 de março de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2023 na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 31 de março de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2022 no montante de R\$275 na rubrica “Honorários da Administração”) conforme descrito na nota nº21.

7. 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 20. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	<u>2.399</u>	<u>3.546</u>	<u>2.399</u>	<u>3.546</u>
	<u>2.399</u>	<u>3.546</u>	<u>2.399</u>	<u>3.546</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo não circulante				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.666	1.659	1.666	1.659
Br Corp Empreendimentos Ltda.	1.063	1.035	9.114	9.086
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	22	-	-	-
Integral Engenharia Ltda.	-	-	14.294	13.995
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	39
Porto Ferraz Construtora Ltda.	10.962	10.332	8.494	7.872
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	-	-	-	-
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.582	17.447
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	350
	<u>13.713</u>	<u>13.026</u>	<u>56.085</u>	<u>54.994</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$19.629, não houve nova provisão para perda no período de três meses findo em 31 de março de 2023, sendo R\$19.629 provisionado em exercícios anteriores:

Ativo não circulante	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Perda com Parceiro	Saldo líquido 31/03/2023
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.656	(23.407)	(11.227)	-	22
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	<u>44.443</u>	<u>(29.016)</u>	<u>(4.465)</u>	-	<u>10.962</u>
	<u>91.121</u>	<u>(60.508)</u>	<u>(19.629)</u>	-	<u>10.984</u>

Passivo circulante	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Parceiros em Negócios:		
JFL Realty Baltimore Empreend. Imob. SPE Ltda.	9.953	5.568
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.018	1.003
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.517	2.517
Ferraz Bueno Administração e Part.	147	147
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	732	733
	<u>14.367</u>	<u>9.968</u>

Notas Explicativas

8. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Participações em:				
Sociedades controladas	724.553	692.083	-	-
Sociedades controladas em conjunto	449.024	495.955	449.024	495.955
Investidas indiretas	-	-	9.268	9.634
	<u>1.173.577</u>	<u>1.188.038</u>	<u>458.292</u>	<u>505.589</u>
Encargos financeiros controladora (*)	58.815	58.724	-	-
	<u>1.232.392</u>	<u>1.246.762</u>	<u>458.292</u>	<u>505.589</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(17.482)</u>	<u>(16.720)</u>	<u>(2.708)</u>	<u>(2.622)</u>
Saldos líquido do investimento	1.214.910	1.230.042	455.584	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

	Particip.	31/03/2023				Particip.	31/12/2022		31/03/2022	
		Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial		Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.	70,00%	133.991	25.942	101.318	25.942	70,00%	107.680	75.376	14	10
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.116	71	40.112	71	99,99%	40.045	40.041	139	139
Belmont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	37.773	(434)	37.769	(434)	99,99%	38.207	38.203	(529)	(529)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	2	(*)	2	99,99%	(*)	(*)	(18)	(18)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.767	(2)	23.765	(2)	99,99%	23.769	23.767	(2)	(2)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5)	(*)	(5)	99,99%	(1)	(*)	(62)	(62)
Campbell Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.746	(2)	14.745	(2)	99,99%	14.748	14.747	(3)	(3)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.144	(599)	11.143	(599)	99,99%	11.742	11.741	191	191
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.186	85	12.185	85	99,99%	12.101	12.100	(220)	(220)
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.036	(190)	16.034	(190)	99,99%	16.226	16.224	(1.351)	(1.351)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.628	1.060	22.626	1.060	99,99%	21.569	21.567	1.962	1.962
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	78	(59)	78	(59)	99,99%	137	137	163	163
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.199	(2)	28.196	(2)	99,99%	28.201	28.198	(2)	(2)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.507	(706)	8.506	(706)	99,99%	9.213	9.212	530	530
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(107)	(*)	(107)	99,99%	(*)	(*)	(672)	(672)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.707	(175)	22.705	(175)	99,99%	22.882	22.880	(221)	(221)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(342)	(*)	(342)	99,99%	(*)	(*)	(375)	(375)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	292	(35)	292	(35)	99,99%	327	327	14	14
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.683	1.329	30.680	1.329	99,99%	29.355	29.352	(814)	(814)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.965	1.420	22.963	1.420	99,99%	21.545	21.543	478	478
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.826	(122)	15.824	(122)	99,99%	15.948	15.946	(98)	(98)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.338	(5)	5.337	(5)	99,99%	5.344	5.343	(184)	(184)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(86)	(*)	(86)	99,99%	37	37	(53)	(53)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(6)	(*)	(6)	99,99%	(*)	(*)	(199)	(199)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5)	(*)	(5)	99,99%	(*)	(*)	109	109
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(190)	(*)	(190)	99,99%	(*)	(*)	(546)	(546)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.014	(266)	19.012	(266)	99,99%	19.281	19.279	(1)	(1)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	439	123	439	123	99,99%	316	316	(102)	(102)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.230	(29)	2.230	(29)	99,99%	2.259	2.259	(28)	(28)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.390	(633)	21.388	(633)	99,99%	21.593	21.591	(5)	(5)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5)	(*)	(5)	99,99%	(*)	(*)	(6)	(6)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.221	3	5.220	3	99,99%	5.219	5.218	85	85
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.911	-	24.909	-	99,99%	24.911	24.909	(2)	(2)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	37.797	515	37.793	515	99,99%	37.283	37.279	(414)	(414)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(44)	(*)	(44)	99,99%	39	39	34	34
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	31.791	118	27.022	100	85,00%	31.673	26.922	(205)	(174)

Notas Explicativas

	31/03/2023					31/12/2022			31/03/2022	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro	Saldo	Saldo	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo	Lucro	Saldo
			(prejuízo) do período	Investimentos	Equivalência patrimonial			(prejuízo) do período	Equivalência patrimonial	
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	99,99%	13.596	1.029	13.595	1.029	99,99%	12.837	12.836	-	-
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	(1)	(1)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.391	(28)	5.390	(28)	99,99%	5.419	5.418	(237)	(237)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	15	(*)	15	99,99%	(*)	(*)	(305)	(305)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	99,99%	994	2	994	2	-	-	-	-	-
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.222	(199)	6.221	(199)	99,99%	6.421	6.420	(67)	(67)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	5.119	(911)	5.118	(911)	99,99%	6.030	6.029	393	393
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	62.836	469	62.830	469	99,99%	62.367	62.361	(899)	(899)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.365	(313)	14.692	(250)	80,00%	18.678	14.942	(305)	(244)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(220)	(*)	(220)	99,99%	(*)	(*)	316	316
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.616	10	3.616	10	99,99%	3.606	3.606	(53)	(53)
Demais SPEs (****)		61.809	896	59.806	900		58.517	55.918	1.346	1.219
				<u>724.553</u>	<u>27.418</u>			<u>692.083</u>		<u>(2.244)</u>
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (****)	70,00%	26.956	944	21.787	661	70,00%	26.012	21.215	1.850	1.295
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	98.244	1.148	24.561	287	25,00%	97.096	24.274	66.480	16.620
JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)	57,50%	24.186	-	31.025	-	57,50%	24.185	31.025	-	-
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	-	-	-	-	20,00%	-	-	9.401	3.721
Stuhlberger Incorp. Ltda. (ii)	-	-	-	-	-	50,00%	76.218	38.109	(928)	(464)
Windsor Invest. Imob. Ltda. (**)-(i)	57,50%	298.867	3.485	351.658	2.004	57,50%	314.382	360.981	59	34
Demais SPEs (****)		35.218	(4.170)	19.993	(369)		39.373	20.351	(16)	29
				<u>(a) 449.024</u>	<u>2.583</u>			<u>(a) 495.955</u>		<u>21.235</u>
				<u>1.173.577</u>	<u>30.001</u>			<u>1.188.038</u>		<u>18.991</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.612	(192)	8.306	(96)	50,00%	16.802	8.401	(98)	(49)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(*)	(74)	(*)	(37)	50,00%	(*)	(*)	(34)	(17)
Demais SPEs (****)		1.701	335	962	(38)		2.667	1.233	(477)	(240)
				<u>(b) 9.268</u>	<u>(171)</u>			<u>(b) 9.634</u>		<u>(306)</u>
				<u>(a)+(b) 458.292</u>	<u>2.412</u>			<u>(a)+(b) 505.589</u>		<u>20.929</u>

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de março de 2023. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$17.482 (R\$16.720 em 31 de dezembro de 2022) e no consolidado R\$2.708 (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 período findo em 31 de março de 2023 R\$118.636 (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 amortizado até o período findo em 31 de março de 2023 R\$21.122 (R\$20.852 em 31 de dezembro de 2022).
- (****) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$3.362 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, e R\$865 no exercício de 2021 BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., sendo amortizado até o período findo em 31 de março de 2023 R\$441 (R\$352 em 31 de dezembro de 2022).
- (*****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.
- (ii) 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\$20.366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$18.806 líquido de AVP conforme nota nº20, gerando uma correção de R\$710 em 31 de março 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.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
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	1.903	6.227	-	84
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	(28.935)	30.327	(30.884)	-
Baixa de investimento por venda	-	(16.954)	-	-
Aumento de investimento por aquisição – nota 8 b (i) e (ii)	494	-	494	-
Resultado de equivalência patrimonial	30.001	18.991	1.330	19.500
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(10.925)	(13.117)	(10.925)	(13.117)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(7.000)	-	(7.000)	-
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	91	1.652	1.082	1.429
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(988)	-
Amortização da remensuração - nota 20	(761)	(1.124)	(492)	(1.124)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.214.910	1.164.528	455.584	594.353

Notas Explicativas

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.

	31/03/2023						31/12/2022				31/03/2022	
	Particip. (%)	Balanço Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balanço Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.766	4.858	1.908	-	(60)	50,00%	6.763	4.795	1.968	-	(524)
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	61.226	34.270	26.956	6.743	944	70,00%	58.768	32.756	26.012	14.141	1.850
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	79	167	(88)	-	8	70,59%	78	174	(96)	-	(24)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	5.951	251	5.700	-	(3.820)	5,00%	9.775	255	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	106.629	8.385	98.244	416	1.148	25,00%	104.217	7.121	97.096	75.701	66.480
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	269	-	269	-	-	70,59%	269	1	268	-	(3)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	-	40,00%	127	7	120	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	7.640	3.640	4.000	-	(262)	50,00%	7.818	3.556	4.262	(44)	88
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	6.757	5	6.752	-	23	65,00%	6.738	9	6.729	-	17
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.263	77	24.186	-	-	57,50%	24.268	83	24.185	-	-
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.026	54	14.972	-	4	75,00%	15.027	59	14.968	5	105
Pucon Invest. Imob. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.549	9.401
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	232
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	695	2.155	(1.460)	-	(21)	76,48%	692	2.132	(1.440)	(4)	9
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.848	351	1.497	2	(42)	60,00%	1.812	274	1.538	(2)	67
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
Stuhlberger Incorp. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	85.539	9.321	76.218	(88)	(928)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3	190	(187)	-	-	70,59%	3	190	(187)	-	-
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	335.058	36.191	298.867	9.946	3.485	57,50%	337.568	23.186	314.382	760	59
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.872	260	16.612	(239)	(192)	50,00%	24.051	7.249	16.802	(165)	(98)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	74	440	(366)	-	(101)	37,50%	114	476	(362)	-	-
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	4	62	(58)	-	(4)	49,98%	1	56	(55)	-	(342)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	345	-	345	-	10	20,00%	335	-	335	-	5
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.385	2.911	(1.526)	-	(76)	50,00%	1.386	2.840	(1.454)	-	(14)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	172	779	(607)	-	(74)	50,00%	185	726	(541)	120	(34)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.356	-	1.356	-	506	50,00%	2.332	-	2.332	-	(126)
		592.545	95.053	497.492	16.868	1.476		687.866	95.266	592.600	96.910	76.237

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI 6,59% a 8,95%	-	-	15.782	12.194
Financiamento à produção (a)	+ TR 3,10% a 4,85%	-	-	20.274	10.092
Financiamento à produção (a)	+ Poupança	-	-	30.587	19.836
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	45.772	47.928	45.772	47.928
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	59.164	71.785	59.164	71.785
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	26.226	30.739	26.226	30.739
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	49.551	49.538	49.551	49.538
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	130.144	127.054	130.144	127.054
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	97.603	97.757	97.603	97.757
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.091	104.056	104.091	104.056
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	70.310	69.844	70.310	69.844
CCB (c)	3,90% + CDI 10,00% a 12,00% +	5.009	7.511	5.009	7.511
Títulos securitizados (d)	IPCA/IGP-M	-	-	4.419	232
		<u>587.870</u>	<u>606.212</u>	<u>658.932</u>	<u>648.566</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		5.009	7.511	9.290	7.598
Debêntures		67.834	43.601	67.834	43.601
		<u>72.843</u>	<u>51.112</u>	<u>77.124</u>	<u>51.199</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	66.781	42.267
Debêntures		515.027	555.100	515.027	555.100
		515.027	555.100	581.808	597.367

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 informações intermediárias.

(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

Foi aprovada em 26 de maio de 2020, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 74 mil debêntures, totalizando R\$74.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, e vencimento final em 26 de maio de 2025.

Notas Explicativas

Debêntures - 9ª emissão

Foi aprovada em 11 de setembro de 2020, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, e vencimento final em 11 de março de 2026.

Debêntures - 11ª emissão

Foi aprovada em 18 de dezembro de 2020, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R\$50.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de dezembro de 2025.

Debêntures - 12ª emissão

Foi aprovada em 25 de janeiro de 2021, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 111.500 mil debêntures, totalizando R\$111.500, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie, quirografária, com garantia adicional real, em série única, e vencimento final em 13 de fevereiro de 2026.

Debêntures - 13ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2021, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100.000 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real, em série única, e vencimento final em 27 de junho de 2028.

Debêntures - 14ª emissão

Foi aprovada em 14 de abril de 2022, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 105.000 mil debêntures, totalizando R\$105.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de abril de 2028.

Debêntures - 15ª emissão

Foi aprovada em 21 de dezembro de 2022, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 120.000 mil debêntures, totalizando R\$120.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, e vencimento final em 13 de dezembro de 2028.

As debêntures possuem cláusulas restritivas (“*covenants*”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 31 de março de 2023.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
	<u>Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção) = ou < 1,2</u>		
7ª Emissão	E	<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	0,6344	1,9938	
<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
9ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas)</u>	= ou <0,85
Resultado		Patrimônio Líquido	0,6740
<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
11ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u>	= ou <1,10
Resultado		Patrimônio Líquido	0,7408
<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
	<u>Dívida Líquida = ou <1,2</u>		
12ª Emissão	E	<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	ou < 0
Resultado	0,7408	1,9938	
<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
13ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u>	= ou <1,20
Resultado		Patrimônio Líquido	0,7408

Notas Explicativas

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
14ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou <1,20</u>
Resultado	Patrimônio Líquido 0,7408
<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
15ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou <1,20</u>
Resultado	Patrimônio Líquido 0,7408

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários e capital de giro. As CCBs estão garantidas por um terreno da SPE Perusia Investimentos Imobiliários Ltda. e unidades da SPE Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.

(d) Sendo R\$4.187 sem coobrigação e R\$232 com coobrigação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para período de três meses findo em 31 de março de 2023 e de 2022, é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Saldos iniciais	606.212	551.890	648.566	561.481
Ingressos	-	-	25.652	10.482
Juros incorridos	22.293	21.207	24.153	21.609
Cessão de Recebíveis	-	-	4.203	-
Pagamentos de principal	(24.928)	(4.234)	(26.481)	(4.569)
Juros pagos	(15.707)	(12.152)	(17.161)	(12.437)
Saldos finais	<u>587.870</u>	<u>556.711</u>	<u>658.932</u>	<u>576.566</u>

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

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
2024	74.448	112.568	114.884	144.659
2025	122.861	123.703	148.225	133.854
2026	75.155	77.043	76.134	77.067
2027	83.940	83.904	83.941	83.905
Após 2027	<u>158.623</u>	<u>157.882</u>	<u>158.624</u>	<u>157.882</u>
	<u>515.027</u>	<u>555.100</u>	<u>581.808</u>	<u>597.367</u>

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

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

10. 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	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante:		
Aquisição normal	4.376	5.129
Permuta financeira	117	114
	<u>4.493</u>	<u>5.243</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	5.367	6.107

11. 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	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	-	16.313
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	26.790	16.292
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	90.236	35.923
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	-	75.879
	<u>117.026</u>	<u>144.407</u>
Circulante	58.704	54.065
Não Circulante	58.322	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 2022.

Notas Explicativas

12. 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 riscos para o período de três meses findos em 31 de março de 2023 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 31/03/2023
	Saldo em 31/12/2022	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	24.506	1.740	(1.460)	(2.139)	22.647
Tributárias	2.448	113	-	-	2.561
Trabalhistas	8.079	1.709	(1.193)	(704)	7.891
	<u>35.033</u>	<u>3.562</u>	<u>(2.653)</u>	<u>(2.843)</u>	<u>33.099</u>

Cíveis

Em 31 de março de 2023, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 791 ações cíveis em andamento, dessas ações, 175 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 616 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\$22.647 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$109.981 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 março de 2023, de R\$22.647 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 março de 2023, a Companhia e suas controladas eram partes em 333 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 34 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 299 processos a Companhia e suas controladas eram ré (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\$24.423, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram ré totalizava aproximadamente R\$46.013 (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\$2.561 (R\$2.448 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Trabalhistas

Em 31 de março de 2023, a Companhia e suas controladas eram réis em 218 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$13.163 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$5.867 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, 176 (o que representa 80,73%) 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 março de 2023, de R\$7.891 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) Ativos Contingentes

Em 2020, a Companhia ajuizou ação anulatória, cumulada com pedido de repetição de indébito, em face do Município de São Paulo, com a finalidade de afastar a exigência do ISSQN complementar cobrado mediante o emprego de pauta fiscal, referente a 06 empreendimentos imobiliários, com a consequente restituição do valor indevidamente recolhido no PPI no montante de R\$6.781. Tais montantes não estão registrados nestas demonstrações financeiras.

c) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$5.078 sendo R\$1.332 no passivo circulante e R\$3.746 no passivo não circulante (R\$5.085, R\$1.654 e R\$3.431 respectivamente em 31 de dezembro de 2022) em conta própria.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.519	2.360
Imposto de renda e contribuição social	2.319	2.174
	<u>4.837</u>	<u>4.534</u>
Circulante	3.549	3.135
Não circulante	1.288	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	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	143.724	48.854
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(36)	(132)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(2.959)	(1.185)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	(2.995)	(1.317)

Notas Explicativas

- (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 2,08% e 2,70%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2023 e de 2022.

	Controladora	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	4.146	(7.051)
Alíquota - 34%	(1.410)	2.397
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(5.021)	(2.952)
Sobre receitas não tributáveis (d)	5.331	3.376
Sobre equivalência patrimonial	<u>10.200</u>	<u>6.457</u>
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>9.100</u>	<u>9.278</u>

- (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\$1.920.395, até de 31 de março 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 provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração, estorno de provisões com contingências e estorno de provisão para perda com parceiros de negócios.

14. 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 informações financeiras intermediárias

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

	Consolidado	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	260.806	194.812
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(187.245)	(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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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 março de 2023, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	626.709
Receita de imóveis vendidos apropriada	<u>(365.903)</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u><u>260.806</u></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 março de 2023, estão demonstrados a seguir:

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	225.576
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>224.797</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u><u>450.373</u></u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	265.611
Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)	<u>187.245</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u><u>452.856</u></u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u><u>903.229</u></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.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$1.866.491, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo de 31 de dezembro 2022.

Notas Explicativas

Acionista	31/03/2023		31/12/2022	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	27.929.012	37,94	27.688.212	37,6
Outros acionistas	45.690.218	62,06	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.

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.

e) Reserva de capital

Em 31 de março de 2023, a Companhia mantém um saldo de reorganização societária de R\$1.356.

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	136.624	45.696
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(1.434)	1.171
Com prestação de serviços	8.534	2.809
Ajuste a valor presente	(449)	(822)
Impostos sobre as vendas	(3.545)	(1.375)
Receita operacional líquida	<u>139.730</u>	<u>47.479</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(94.148)	(36.306)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	1.812	1.308
Custo dos serviços prestados	(6.026)	(3.569)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(12.612)	(3.827)
Custo das vendas e dos serviços	<u>(110.974)</u>	<u>(42.394)</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- (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\$1.434), (R\$913) estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 4), (R\$276) em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e (R\$245) em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante (R\$1.171, (R\$462), R\$862 e R\$771 respectivamente em 31 de março de 2023). E uma reversão de provisão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$1.812 sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 5), (sendo R\$1.308 respectivamente em 31 de março de 2022).

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Publicidade e propaganda	(4.035)	(2.828)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(1.410)	(1.679)
Manutenção de estandes de venda	(450)	(1.033)
Comissões sobre vendas	(1.649)	(362)
	<u>(7.544)</u>	<u>(5.902)</u>

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Pessoal	(2.452)	(2.082)	(4.582)	(4.116)
Ocupação	(101)	(119)	(241)	(227)
Utilidades e serviços	(551)	(664)	(1.406)	(1.831)
Serviços de terceiros	(431)	(596)	(1.271)	(1.472)
Consumo diversos obra	-	-	(4)	(126)
Marketing institucional	(478)	(28)	(493)	(28)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(374)	(550)	(1.530)	(1.671)
Outras despesas gerais administração	(887)	(815)	(240)	(601)
	<u>(5.274)</u>	<u>(4.854)</u>	<u>(9.767)</u>	<u>(10.072)</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(21.813)	(19.617)	(9.833)	(14.890)
Despesas bancárias	-	(5)	(57)	(37)
Outras despesas financeiras	(207)	(180)	(308)	(259)
	<u>(22.020)</u>	<u>(19.802)</u>	<u>(10.198)</u>	<u>(15.186)</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	4.057	3.599	5.748	4.313
Varição monetária ativa e juros	-	-	1.057	1.418
Juros e atualização sobre empréstimos	712	-	712	-
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	526	198
Outras receitas financeiras	65	410	278	1.024
	<u>4.834</u>	<u>4.009</u>	<u>8.321</u>	<u>6.953</u>

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 8.c	(761)	(1.124)	(761)	(1.124)
Ganho ou perda com venda de imobilizado	-	9	54	25
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(107)	(352)
Ganho com prêmio adicional – nota nº 8.c (i)	710	-	710	-
Gastos com prospecção de terrenos	-	(10)	(459)	(11)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 7	(50)	-	(63)	-
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	-	1.969
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(525)	(806)	193	(1.780)
Indenizações a clientes	-	-	(1.031)	(1.494)
Outras receitas (despesas) operacionais	165	(74)	1.163	123
	<u>(461)</u>	<u>(2.005)</u>	<u>(301)</u>	<u>(2.644)</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 março de 2023 a Companhia reavaliou o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar e não identificou a necessidade de provisão (em 31 de março de 2022 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$1.969).

21. 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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Em 31 de março de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”, (em 31 de março de 2022, a Companhia registrou provisão de PLR R\$1.325, sendo R\$775 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$275 na rubrica “Custos de Construção” e R\$275 na rubrica “Honorários da Administração”).

22. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

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

O 2º Plano ILP prevê a possibilidade de atribuição de bônus consubstanciado no recebimento de valor financeiro, em moeda corrente nacional, referenciado no valor de ações e/ou na valorização de ações de emissão da Companhia, com ou sem desconto. O bônus deve ser calculado em conformidade com os termos definidos na respectiva outorga, a partir da definição de elementos sobre os quais o bônus estará referenciado, incluindo número de ações em que está referenciado o bônus e o valor de referência das ações para fins de cálculo do bônus, sempre observados os limites, termos e condições do 2º Plano ILP.

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

A administração do 2º Plano ILP cabe ao Conselho de Administração, observada a possibilidade de delegação da competência para administração de Programas aprovados no âmbito do 2º Plano ILP à Diretoria da Companhia (desde que o referido programa não permita a indicação de diretores estatutários da Companhia como beneficiários).

Podem ser beneficiários do 2º Plano ILP os diretores estatutários e não estatutários, gerentes, coordenadores, especialistas e demais empregados da Companhia e/ou de suas controladas, e administradores das controladas da Companhia, conforme venha a ser definido pelo Conselho de Administração, ou, nos casos em que o Conselho de Administração delegar as competências para administração do Programa, pela Diretoria.

Em 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 março de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 488.364, dividido em 144.633 ações e 343.731 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 março de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.401.669, dividido em 494.381 ações e 907.328 opções.

Notas Explicativas

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) o montante de 1.890.033 ações, que representa 2,57% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo circulante a provisão acumulada de R\$1.193 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 o montante de R\$541, sendo R\$239 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$302 na rubrica “Honorários da Administração”, (em 31 de março de 2022, foi feita uma provisão no montante de R\$540, sendo R\$233 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$307 na rubrica “Honorários da Administração”).

23. 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 a 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 3.2).
- 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 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (na nota explicativa nº 4).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 6, 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			
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	Mensuração	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 3.1	Nível 2	117.774	117.774	168.018	168.018	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	6.998	6.998	26.838	26.838	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	176.198	176.198	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6	Nível 2	41.212	41.212	7.970	7.970	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	16.112	16.112	58.484	58.484	(**)
		<u>182.096</u>	<u>182.096</u>	<u>437.508</u>	<u>437.508</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9	Nível 2	5.009	5.011	76.071	76.073	(**)
Debêntures – Nota 9	Nível 2	582.861	561.253	582.861	561.253	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.398	1.398	12.665	12.665	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	9.860	9.860	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6	Nível 2	246.500	246.500	23.604	23.604	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	-	-	14.367	14.367	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	1.193	1.193	1.193	1.193	(*)
		<u>836.961</u>	<u>815.355</u>	<u>720.621</u>	<u>699.015</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de março de 2023.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de março 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, 9ª, 11ª, 12ª e 13ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 10,22%	maio/2025 a junho/2028
CCB	CDI +3,90% a.a.	CDI + 3,75% a.a.	setembro/2023
Títulos securitizados	IPCA/IGP- M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	IPCA/IGP-M/INCC- DI + 10,00% a 12,00%	Contrato cliente

Notas Explicativas

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de março 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 março de 2023 e 31 de dezembro 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 23 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 março de 2023 se aproximam dos valores de mercado.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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 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 março 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 março 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	13,00%	9,75%	6,50%
Posição em 31/03/2023 = R\$187.026 (*)		24.313	18.235	12.157

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de março 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 março 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	5,26%	6,58%	7,89%
Posição em 31/03/2023 = R\$349.296 (i)		18.373	22.984	27.559
Debêntures	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 31/03/2023 = R\$233.565 (i)		30.363	37.954	45.545
CCBs	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 31/03/2023 = R\$5.009 (i)		651	814	977
Financiamento à produção	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 31/03/2023 = R\$15.782 (ii)		2.052	2.565	3.077
Financiamento à produção	TR	1,75%	2,19%	2,63%
Posição em 31/03/2023 = R\$20.274 (ii)		355	444	533

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Financiamento à produção Posição em 31/03/2023 = R\$30.587 (ii)	POUPANÇA	6,17% 1.887	7,71% 2.358	9,26% 2.832
Títulos Securitizados Posição em 31/03/2023 = R\$4.419(ii)	IPCA	5,26% 232	6,58% 291	7,89% 349
		<u>53.913</u>	<u>67.410</u>	<u>80.872</u>

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

24. 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 março de 2023, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	31/03/2026	-	603.714
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2023	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2024	120.000	120.000

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.

25. 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 março de 2023.

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

As controladas da Companhia possuíam, no período de três meses findo em 31 de março de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$4.419 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 9):

Ano	31/03/2023	31/12/2022
2023	4.269	87
2024	66	64
2025	58	56
Após 2025	26	25
	<u>4.419</u>	<u>232</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

26. 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.

27. RESULTADO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Lucro (prejuízo) do período	4.146	(7.051)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	<u>73.619</u>	<u>73.619</u>
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>0,05632</u>	<u>(0,09578)</u>
	Consolidado	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Lucro (prejuízo) do período atribuível aos acionistas	4.146	(7.051)
Lucro do período atribuível participação não controladores	522	78
	4.668	(6.973)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	<u>73.619</u>	<u>73.619</u>
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>0,06341</u>	<u>(0,09472)</u>

28. EVENTOS SUBSEQUENTES**Remuneração dos administradores**

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, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.2.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

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

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

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

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, a Companhia projetou Lançamentos (“*guidance*”), para o acumulado do biênio de 2020 e 2021, de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA. No entanto, em 20 de dezembro de 2021 a projeção foi revisada para R\$ 1,1 bilhão em VGV, refletindo a percepção da administração sobre seus negócios e a conjuntura da economia brasileira e do mercado imobiliário no momento da revisão, com aumento das taxas de inflação, em particular dos custos da construção, aumento das taxas de juros da economia, bem como redução da velocidade de vendas no setor.

No acumulado do biênio 2020 e 2021, os Lançamentos da Companhia somaram VGV de R\$ 1,1 bilhão, parte Tecnisa, em linha com a revisão do *guidance*.

e) Comportamento das projeções:

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**

Data Base 31.03.2023

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	27,929,012	37.9	-	-	27,929,012	37.9
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0.0	-	-	500	0.0
Diretoria	1,000	0.0	-	-	1,000	0.0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	45,688,718	62.1	-	-	45,688,718	62.1
Total	73,619,230	100.0	-	-	73,619,230	100.0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>45,688,718</i>	<i>62.1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>45,688,718</i>	<i>62.1</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**

Data Base 31.03.2022

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	25,467,912	34.6	-	-	25,467,912	34.6
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0.0	-	-	500	0.0
Diretoria	-	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	48,150,818	65.4	-	-	48,150,818	65.4
Total	73,619,230	100.0	-	-	73,619,230	100.0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>48,150,818</i>	<i>65.4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>48,150,818</i>	<i>65.4</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - Data Base 31.03.2023**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	25,294,900	34.4	-	-	25,294,900	34.4
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2,620,000	3.6	-	-	2,620,000	3.6
Joseph Meyer Nigri	14,112	0.0	-	-	14,112	0.0
Renato Meyer Nigri	-	-	-	-	-	-
Andrea Nigri Horovitz	-	-	-	-	-	-
Conselho de Administração	500	0.0	-	-	500	0.0
Diretoria	1,000	0.0	-	-	1,000	0.0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Vokin ⁽¹⁾	10,379,799	14.1	-	-	10,379,799	14.1
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	35,308,919	48.0	-	-	35,308,919	48.0
Total	73,619,230	100.0	-	-	73,619,230	100.0

¹ Fundos geridos pela instituição**CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas e Administradores da
Tecnisa S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento 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 conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com

base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 22 de março de 2023, sem modificação, e as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo em 31 de março de 2022 foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 11 de maio de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por esses auditores independentes, e, com base em sua revisão, esses auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2023

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

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração do ITR referente ao período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de março de 2023.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

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

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

Maria Helena Pettersson
Membro especialista do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, 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 informações trimestrais do 1º trimestre de 2023, 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, 08 de maio de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ
Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO
Cargo: Diretor Técnico

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR
Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA
Cargo: Diretor de Incorporação

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA
Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, 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 relatório de revisão dos auditores independentes referentes às informações trimestrais do 1º trimestre de 2023, 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, 08 de maio de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios