

São Paulo, 27 de março de 2024.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

4T23 e 2023

Aquisição de CEPAC abre caminho para desenvolvimento de R\$ 5,3 bilhões em VGV no Jardim das Perdizes, sendo R\$ 3,0 bilhões a parte TECNISA. Lucro Bruto a Apropriar alcança R\$ 167 milhões, um aumento de 120,4% em relação a 2022.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3) divulga os resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23) e ano 2023, apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ No 4T23, o **Lançamento** do *Belaterra*, na Chácara Flora, em São Paulo-SP, apresentou VGV de R\$ 211 milhões, com 33% das unidades vendidas.
- ✓ Como evento subsequente, no 1T24 foram retomados os lançamentos no **Jardim das Perdizes** com o *Recanto Oliveiras*, com VGV de R\$ 583 milhões, sendo R\$ 306 milhões a parte TECNISA.
- ✓ No 4T23 foi realizada a **Entrega** do Auguri Mooca, com VGV de R\$ 125 milhões.
- ✓ A **Receita Líquida** somou R\$ 423 milhões em 2023, um aumento de 84,1% sobre 2022 (R\$ 230 milhões).
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4.131 milhões, na participação TECNISA.
- ✓ O **Lucro Bruto a Apropriar**¹ totalizou R\$ 167 milhões em 2023, aumento de 120,4% comparado ao ano anterior (R\$ 76 milhões).
- ✓ As **Despesas Administrativas** somam R\$ 59 milhões em 2023, redução de 14% versus 2022 (R\$ 64 milhões).
- ✓ O **Prejuízo Líquido** em 2023 foi de R\$ 56 milhões, comparado a um lucro líquido de R\$ 1 milhão em 2022

¹ Incluindo projetos em equivalência patrimonial, no %TCSA

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Após uma espera de mais de 8 anos, em 12 de dezembro de 2023 foi realizado o leilão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) no âmbito da Operação Urbana Consorciada da Água Branca. No referido leilão, a Companhia adquiriu a totalidade dos CEPACs necessários ao desenvolvimento do bairro, o que abriu caminho para o desenvolvimento de **R\$ 5,3 bilhões em VGV** no Jardim das Perdizes, dos quais R\$ 3,0 bilhões referem-se à participação da TECNISA.

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

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

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

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

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

Para 2024, a perspectiva para a economia é de continuidade na redução das taxas de juros, com indicação de que a SELIC chegará a 9% no fim do ano, com inflação de 3,75% e crescimento do PIB de 1,85%, conforme Relatório Focus do Banco Central. Também não esperamos grandes aumentos de custos de construção, observando que o INCC tem apresentado uma trajetória de acomodação. Esses números são sinais de um cenário positivo para o setor imobiliário.

Nesse contexto, retomamos em março de 2024 os lançamentos no Jardim das Perdizes, com o *Recanto Oliveiras*, primeiro projeto viabilizado pela aquisição dos CEPACs. Com **VGV total de R\$ 583 milhões**,

sendo R\$ 335 milhões relativo à parte TECNISA, o *Recanto Oliveiras* é um empreendimento de alto padrão localizado no bairro planejado mais moderno de São Paulo, com 40% da primeira torre comercializada no lançamento.

Com essa perspectiva promissora e tendo em vista a importância do Jardim das Perdizes para o crescimento da Companhia, a Administração divulgou uma projeção de lançamentos (“*guidance*”) para o Jardim das Perdizes, de **R\$ 5,3 bilhões nos próximos 3 anos**, sendo R\$ 3,0 bilhões referentes à participação da TECNISA, com **Margem Bruta de 46% a 50%**. Isso reforça o nosso compromisso para a geração de valor para os acionistas.

Agradecemos a dedicação de nossos colaboradores, a confiança depositada por nossos acionistas, clientes, parceiros e fornecedores, e reiteramos nosso compromisso com a geração de valor de forma sustentável e com a busca constante de excelência em nossas atividades.



Fernando Tadeu Perez - CEO

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	2
TECNISA EM NÚMEROS.....	5
DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS.....	6
VENDAS CONTRATADAS	7
CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK).....	8
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	9
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	11
REPASSE DE UNIDADES.....	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	12
RECEITA OPERACIONAL.....	12
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA	13
RESULTADOS A APROPRIAR	14
DESPESAS COMERCIAIS.....	15
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	15
EBITDA AJUSTADO	16
RESULTADO FINANCEIRO.....	17
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	18
RESULTADO LÍQUIDO	18
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	19
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	20
EVENTOS SUBSEQUENTES	22
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T23	23
CONTATO DO RI	23
ANEXOS	24
ANEXO 1 - DRE	24
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	25
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	27
ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS	28
ANEXO 5 - GLOSSÁRIO	29

TECNISA EM NÚMEROS

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

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

DADOS OPERACIONAIS

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

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

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

LANÇAMENTOS

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

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



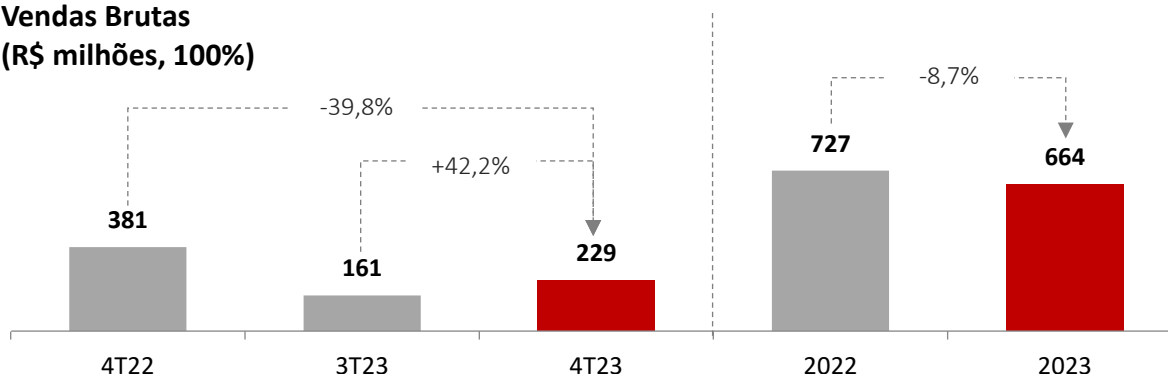
Como evento subsequente, cabe destacar a retomada de lançamentos do Jardim das Perdizes, viabilizado com a aquisição dos CEPACs. O projeto lançado em março de 2024 foi o *Recanto Oliveiras*, um projeto de alto padrão, oferecendo duas torres, com 424 unidades de 81 a 109 m², totalizando um VGV de R\$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

VENDAS CONTRATADAS

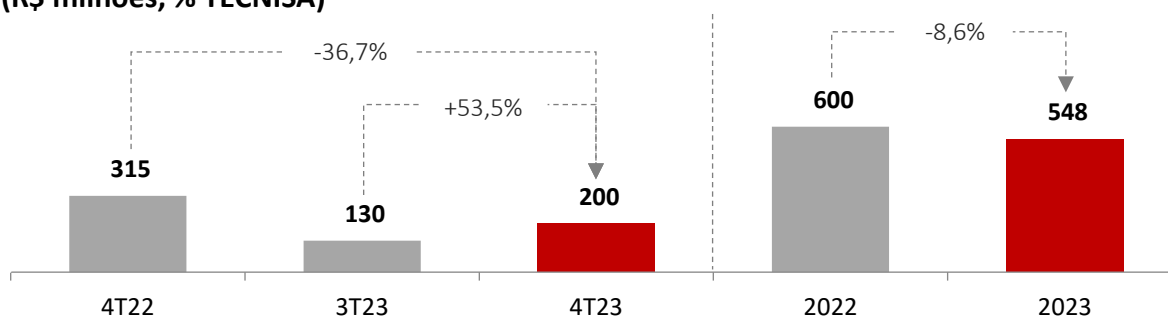
As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 229 milhões, sendo R\$ 200 milhões na parte TECNISA, uma redução de 36,7% em relação ao 4T22 (R\$ 315 milhões) e um aumento de 53,5% em comparação ao 3T23 (R\$ 130 milhões). No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Brutas totalizaram R\$ 548 milhões, uma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

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

Vendas Brutas
(R\$ milhões, 100%)



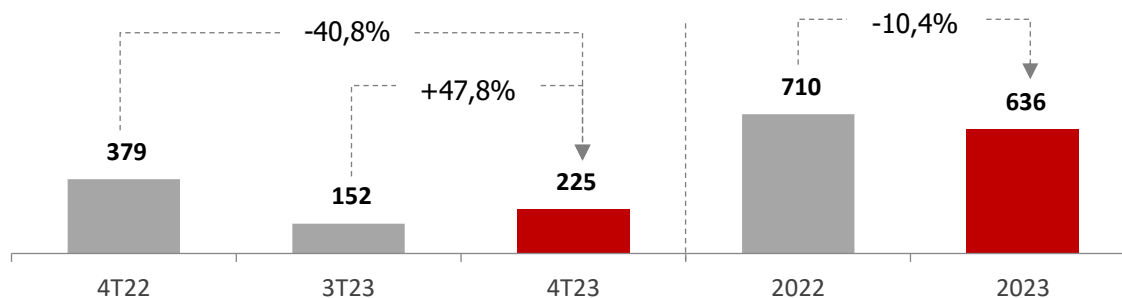
Vendas Brutas
(R\$ milhões, % TECNISA)



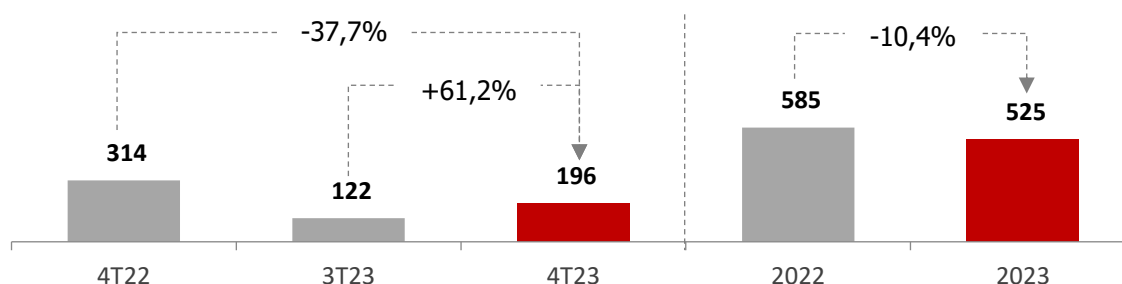
Os **Distratos** no período somaram R\$ 4 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R\$ 196 milhões no trimestre, representando uma redução de 37,7% em relação ao 4T22 (R\$ 314 milhões) e um aumento de 61,2% em relação ao 3T23 (R\$ 122 milhões). Já no acumulado do ano, os distratos somaram R\$23 milhões, parte TECNISA, atingindo R\$ 525 milhões em Venda Contratadas Líquidas, redução de 10,4% comparado ao ano anterior (R\$ 585 milhões).

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

Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)



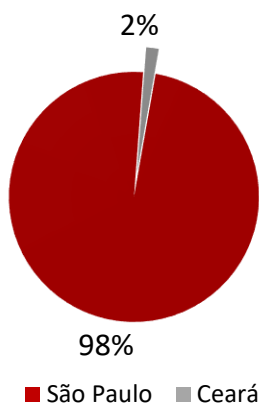
Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)



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

CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

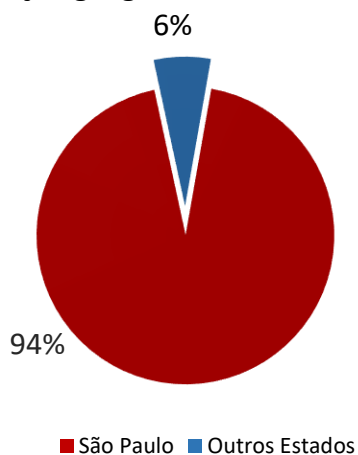
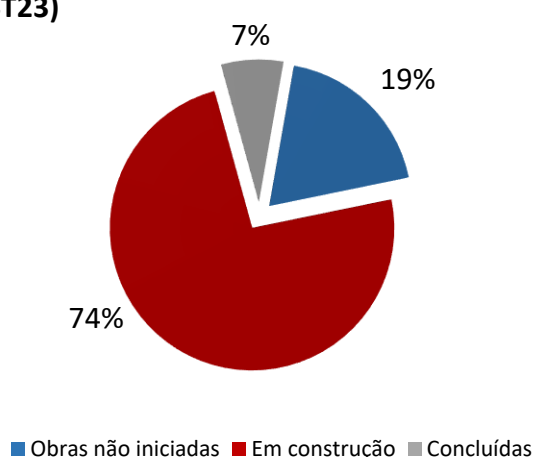
A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 4T23 um VGV potencial de **R\$ 4.131 milhões**, parcela TECNISA, com uma variação negativa de 4,3% em relação ao trimestre anterior (R\$ 4.318 milhões) e 3,1% quando comparado ao 4T22 (R\$ 4.262 milhões), em virtude do lançamento do Belaterra. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 87% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

**Distribuição Geográfica
(4T23)**

**Distribuição por Segmento
(4T23)**


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

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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

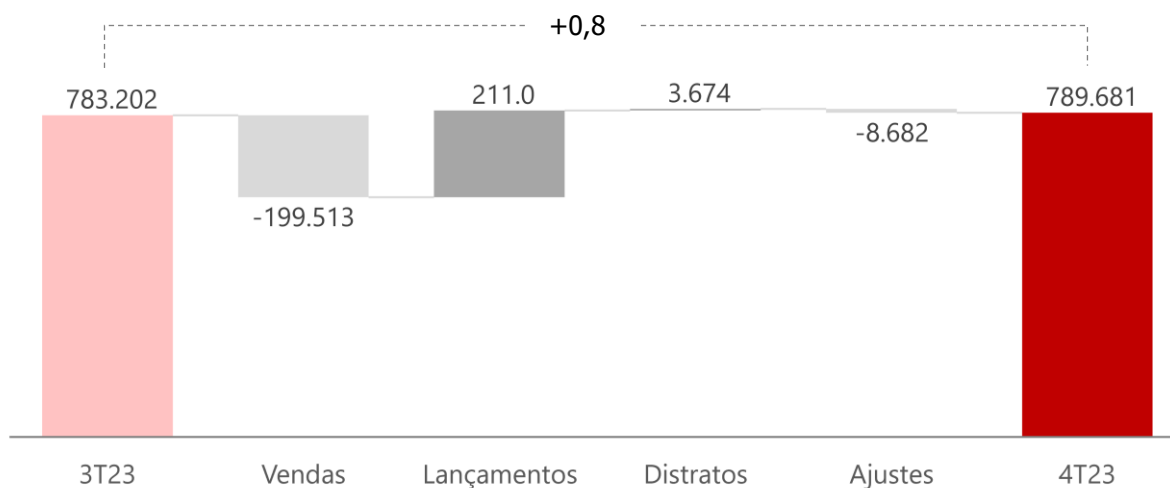
**Distribuição geográfica
(4T23)**

**Distribuição por status
(4T23)**


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

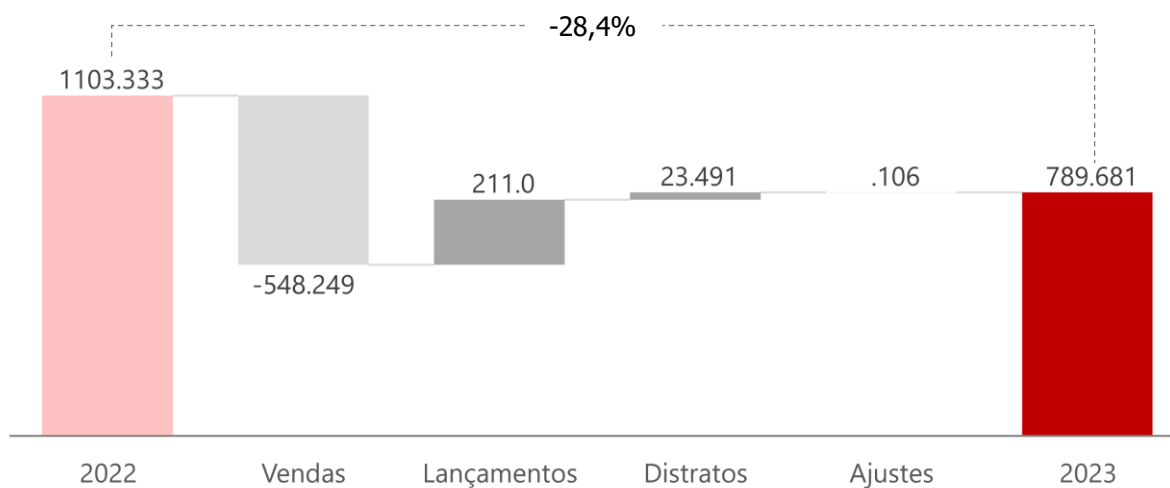
Ano de Lançamento	VGW 100% (R\$ milhões)	VGW %TCSA (R\$ milhões)	Área útil (m²)	Unidades	% VGW TCSA
2023	150	150	10.594	41	19%
2022	304	278	13.098	111	35%
2021	324	279	25.839	513	35%
2020	28	28	2.640	13	4%
Até 2019	56	55	7.248	146	7%
Total	862	790	59.418	824	100%

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

Evolução do Estoque 4T23 vs. 3T23 (VGW %Tecnisa)



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

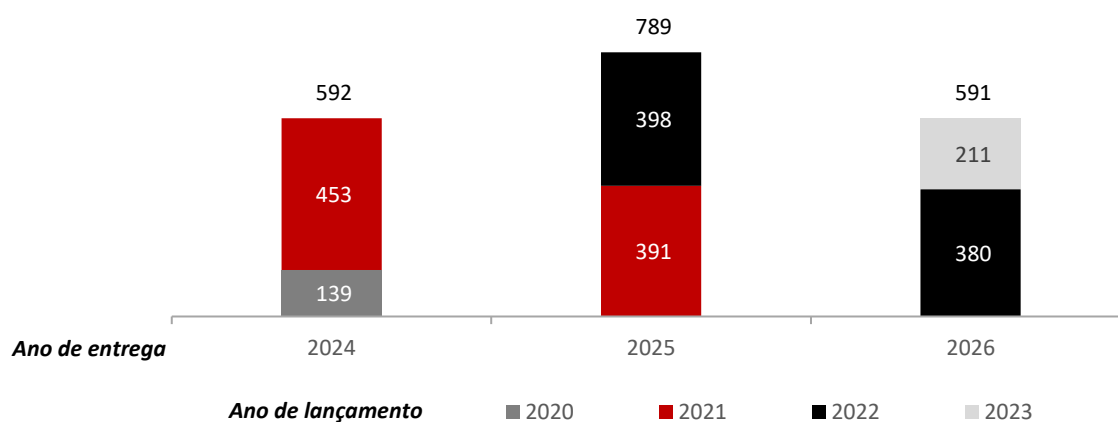


ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

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

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

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



REPASSE DE UNIDADES

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

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

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

¹ O VGV demonstrado refere-se ao valor reportado à época do lançamento.

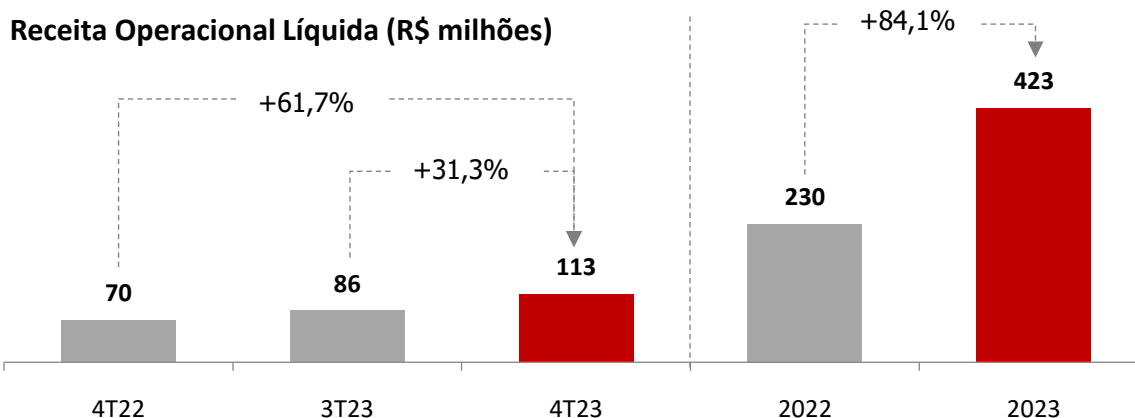
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

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

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

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



Em 31 de dezembro de 2023, todas as obras em andamento estavam sob o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%), benefício vinculado à submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

Cabe ressaltar que o projeto Jardim das Perdizes não é consolidado integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência

Patrimonial. O detalhamento da receita e demais linhas do resultado do projeto será realizado na seção de “Equivalência Patrimonial”.

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

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

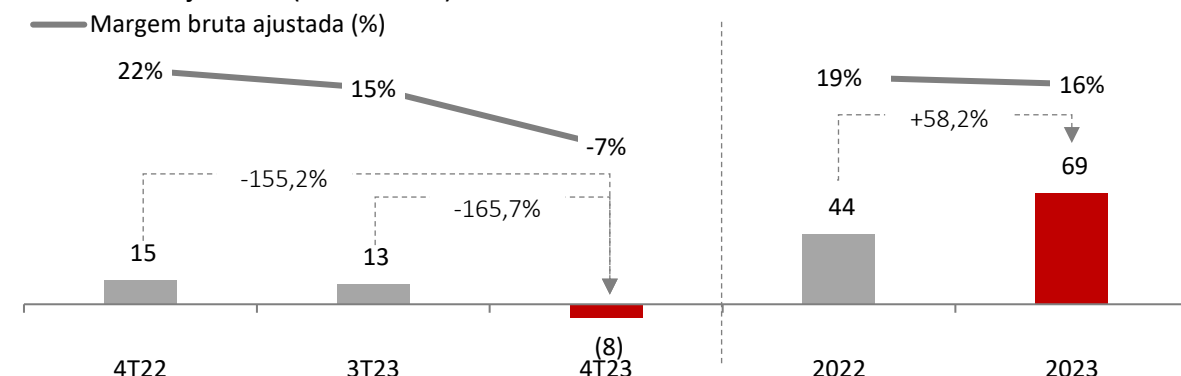
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 17 milhões no 4T23, ante aproximadamente R\$ 5 milhões reportados no 4T22 (+266,0%) e R\$ 10 milhões no 3T23 (+70,6%). No acumulado do ano, os encargos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

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

LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

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

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



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

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

RESULTADOS A APROPRIAR

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

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

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

Seguindo as práticas contábeis vigentes, os projetos do Jardim das Perdizes não são consolidados nas demonstrações financeiras, sendo contabilizados por equivalência patrimonial. Desta forma, considerando a relevância do projeto no portfólio da Companhia, apresentamos abaixo um quadro com a composição do Resultado a Apropriar desse projeto.

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

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

O Lucro Bruto a Apropriar não contempla encargos financeiros, provisão para garantia no custo orçado e Ajuste a Valor Presente (AVP) na receita.

DESPESAS COMERCIAIS

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 4T23 em R\$ 24 milhões, aumento de 0,7% em relação ao 4T22 (R\$ 24 milhões) e aumento de 89,4% em relação ao 3T23 (R\$ 13 milhões). No acumulado do ano, totalizaram R\$ 59 milhões, redução de 8,9% em relação a 2022 (R\$ 64 milhões). A otimização dos processos internos e redução de despesas com folha de pagamentos pode ser notada pelo indicador Despesas Administrativas / Receita Líquida, que finalizou o 4T23 em 21,6%, comparado

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

aos 34,7% no mesmo período do ano anterior. Com a continuidade de lançamentos e evolução das obras em andamento, espera-se uma diluição dos custos fixos com ganho de eficiência.

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

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

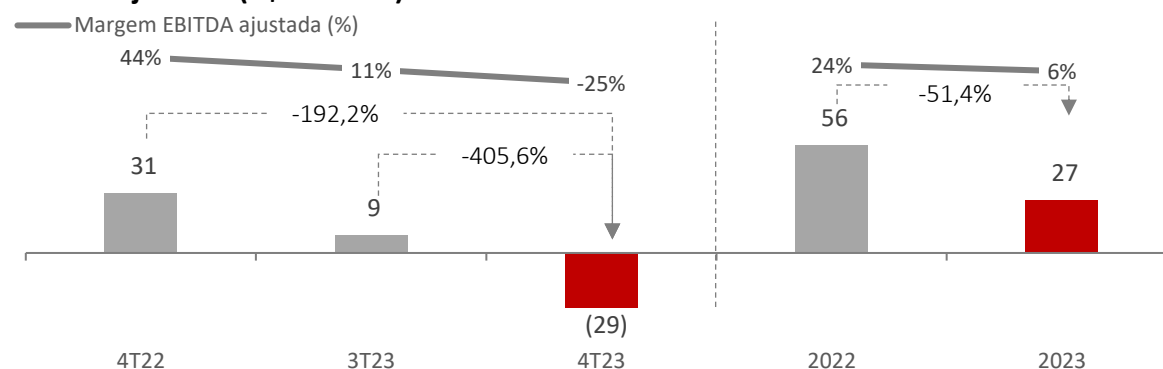
EBITDA AJUSTADO

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

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

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.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



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

RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

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

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

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

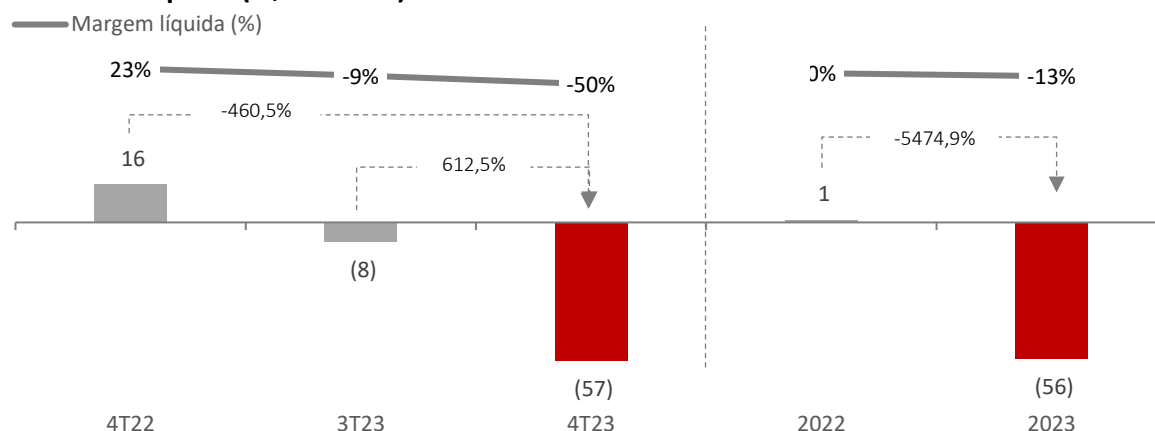
Abaixo apresentamos o Demonstrativo de Resultados do JDP, destacando que a Margem Bruta se manteve próxima aos 50%. Vale ressaltar que a Companhia detém 57,5% de participação no projeto.

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

RESULTADO LÍQUIDO

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

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

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

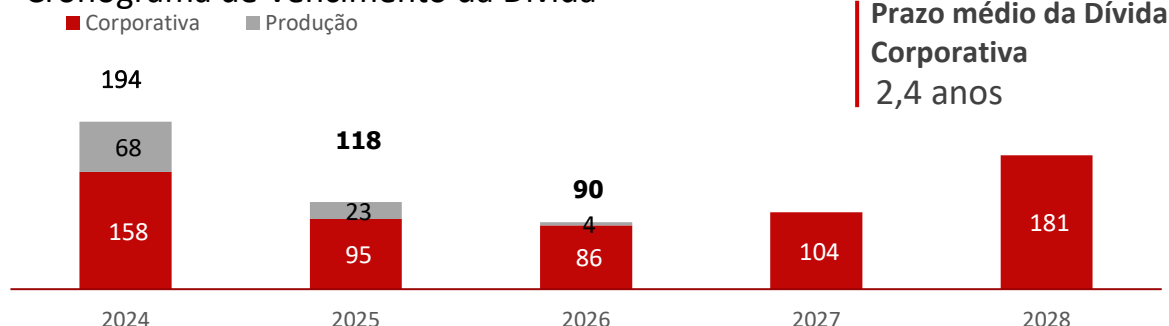
O **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 77 milhões no trimestre e R\$ 170 milhões no ano de 2023. Já o Consumo de Caixa Ajustado, considerando o aumento de R\$ 96 milhões na dívida líquida dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizou R\$ 173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

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

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

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



Prazo médio da Dívida Corporativa
2,4 anos

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

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 4T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do *Jardim das Perdizes* e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial representado por financiamento direto aos clientes, totalizava R\$ 36 milhões, uma redução de 27,1% quando comparado ao 4T22 (R\$49 milhões) e aumento de 4,2% quando comparado ao 3T23 (R\$ 34 milhões).

O Contas a Receber pela venda de imóveis em 2023 é de R\$ 621 milhões, 72,4% maior que 4T22 (R\$ 360 milhões) e 13,2% maior que o 3T23 (R\$ 548 milhões). O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

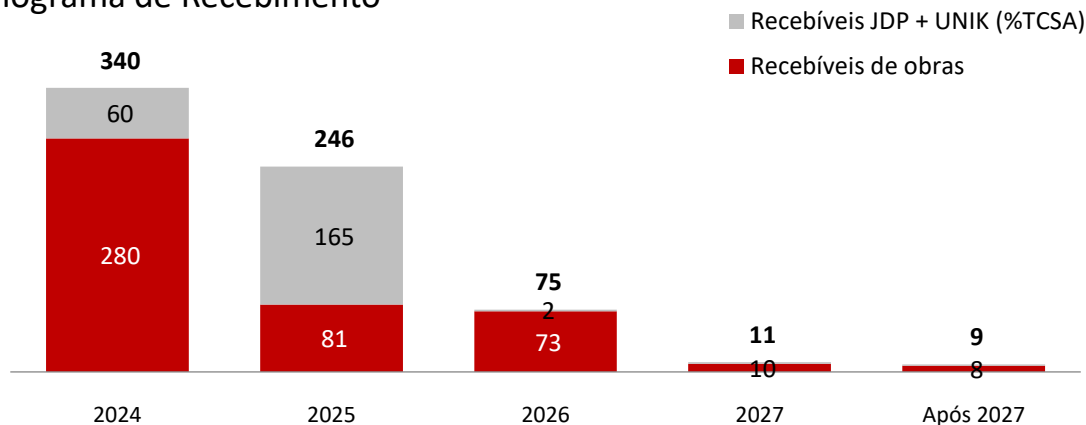
A seguir é apresentado o cronograma de recebimento, assim como o detalhamento da rubrica de Contas a Receber de Clientes.

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

Cronograma de Recebimento



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

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

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

Lançamento Recanto Oliveiras – Jardim das Perdizes

O *Recanto Oliveiras* é um projeto de alto padrão, lançado em março de 2024, com 424 unidades de 81 a 109 m² e VGV de R\$ 583 milhões, sendo R\$ 335 milhões a participação da TECNISA.

Guidance Jardim das Perdizes

Em 27 de março de 2024 a Companhia divulgou uma projeção de lançamentos (“guidance”), para os anos de 2024 a 2026, de R\$ 3,0 bilhões em VGV, parte TECNISA, com margem bruta de 46% a 50%, reforçando o compromisso da Companhia para a criação de valor para os acionistas.

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

Em 27 de março de 2024, a Companhia comunicou por Fato Relevante a venda de 5% de participação na Windsor, SPE responsável pelo desenvolvimento do Jardim das Perdizes, pelo valor de R\$ 50 milhões, reforçando o seu caixa e melhorando os índices de endividamento. A transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri (“Joseph”), Renato Meyer Nigri (“Renato”) e Zeev Chalom Horovitz (“Zeev”). Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração. Por conta disso, a operação foi também analisada pelo Comitê de Auditoria da Companhia, que se manifestou favoravelmente à aprovação e ao seu enquadramento nos requisitos da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 52,5% do capital social.

Emissão de Notas comerciais

Em 26 de janeiro de 2024, foi realizada a 1ª emissão de notas comerciais que lastrearam os créditos imobiliários da 123ª emissão de CRI, de espécie com garantia real, para colocação privada, série única, da Vert Securitizadora S.A no montante de R\$ 40 milhões. Os recursos captados destinam-se à aquisição de CEPAC. A taxa de juros é de 6,00% ao ano, acrescida de CDI, com pagamento de remuneração mensal e principal bullet no vencimento em janeiro de 2027.

16ª emissão de debênture

Em 07 de fevereiro de 2024, foi emitida a 16ª emissão de debêntures em favor da Opea Securitizadora S.A., no valor de R\$ 16 milhões. Os recursos captados destinam-se ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais. A taxa de juros prevista na escritura é de 9,50% ao ano, acrescida de IPCA, com pagamento de remuneração mensal a partir de fevereiro 2024 e principal pago semestralmente, a partir de janeiro 2026, sendo a última parcela em julho de 2027.

Aditamento da 7ª emissão de debênture

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

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T23

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

CONTATO DO RI

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

Algumas das afirmações aqui contidas se baseiam nas hipóteses e perspectivas atuais da administração da Companhia, podendo ocorrer variações materiais entre os resultados, performance e eventos futuros. Os resultados reais, desempenho e eventos podem diferir significativamente daqueles expressos ou implicados por essas afirmações, como resultado de diversos fatores, tais como condições gerais e econômicas no Brasil e outros países; níveis de taxa de juros e de câmbio, renegociações futuras ou pré-pagamento de obrigações, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em base global, regional ou nacional).

ANEXOS

ANEXO 1 - DRE

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

DRE Consolidado	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23	2023	2022	2023 vs. 2022
Receita de imóveis vendidos	114.312	66.442	72,0%	86.562	32,1%	426.077	222.918	91,1%
Receita de serviços prestados	2.102	5.557	-62,2%	2.218	-5,2%	11.043	14.429	-23,5%
Receita operacional bruta	116.414	71.999	61,7%	88.780	31,1%	437.120	237.347	84,2%
Impostos sobre as vendas	(3.618)	(2.243)	61,3%	(2.859)	26,5%	(13.706)	(7.400)	85,2%
Receita operacional líquida	112.796	69.756	61,7%	85.921	31,3%	423.414	229.947	84,1%
Custo das vendas e serviços	(137.968)	(59.257)	132,8%	(83.104)	66,0%	(402.547)	(202.123)	99,2%
Custo dos imóveis vendidos	(136.231)	(53.727)	153,6%	(81.150)	67,9%	(401.639)	(183.894)	118,4%
Custo dos serviços prestados	(1.737)	(5.530)	-68,6%	(1.954)	-11,1%	(908)	(18.229)	-95,0%
Lucro bruto	(25.172)	10.499	-339,8%	2.817	-993,6%	20.867	27.824	-25,0%
Margem bruta (%)	-22,3%	15,1%	-37,4 p.p.	3,3%	-25,6 p.p.	4,9%	12,1%	-7,2 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(25.233)	9.841	-356,4%	(5.783)	336,3%	(55.260)	(5.153)	972,4%
Vendas	(7.934)	(7.541)	5,2%	(5.296)	49,8%	(27.361)	(29.557)	-7,4%
Gerais e administrativas	(10.957)	(11.720)	-6,5%	(8.772)	24,9%	(34.943)	(42.965)	-18,7%
Honorários da administração	(13.422)	(12.496)	7,4%	(4.101)	227,3%	(23.726)	(21.448)	10,6%
Equivalência Patrimonial	12.402	(3.565)	-447,9%	5.190	139,0%	23.501	28.775	-18,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.322)	45.163	-111,8%	7.196	-174,0%	7.269	60.042	-87,9%
Resultado Financeiro	(2.971)	(1.512)	96,5%	(2.457)	20,9%	(9.012)	(12.996)	-30,7%
Despesas financeiras	(9.354)	(5.063)	84,8%	(9.156)	2,2%	(39.172)	(40.583)	-3,5%
Receitas financeiras	6.383	3.551	79,8%	6.699	-4,7%	30.160	27.587	9,3%
Resultado operacional	(53.376)	18.828	-383,5%	(5.423)	884,3%	(43.405)	9.675	-548,6%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(53.376)	18.828	-383,5%	(5.423)	884,3%	(43.405)	9.675	-548,6%
Imposto de renda e contribuição social	(3.247)	(1.936)	67,7%	(2.678)	21,2%	(11.862)	(7.375)	60,8%
Diferido	(520)	106	-590,6%	(2.259)	-77,0%	(3.353)	(1.001)	235,0%
Do exercício	(2.727)	(2.042)	33,5%	(419)	550,8%	(8.509)	(6.374)	33,5%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(56.623)	16.892	-435,2%	(8.101)	599,0%	(55.267)	2.300	-2502,9%
Participação de minoritários	(281)	(1.106)	-74,6%	114	-346,5%	(901)	(1.255)	-28,2%
Lucro líquido do período	(56.904)	15.786	-460,5%	(7.987)	612,5%	(56.168)	1.045	-5474,9%
Margem líquida (%)	-50,4%	22,6%	-73,1 p.p.	-9,3%	-41,2 p.p.	-13,3%	0,5%	-13,7 p.p.

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23
Ativo					
Circulante	751.519	861.002	-12,7%	799.938	-6,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	83.865	113.662	-26,2%	143.418	-41,5%
Títulos e Valores Mobiliários	16.871	87.346	-80,7%	25.120	-32,8%
Contas a receber de clientes	220.170	99.765	120,7%	172.452	27,7%
Imóveis a comercializar	388.494	504.107	-22,9%	416.436	-6,7%
Despesas pagas antecipadamente	2.571	2.240	14,8%	3.035	-15,3%
Impostos a recuperar	12.769	18.728	-31,8%	12.954	-1,4%
Partes relacionadas	-	-	n.a.	-	n.a.
Outras contas a receber	26.779	35.154	-23,8%	26.523	1,0%
Realizável a longo prazo	280.880	219.288	28,1%	262.559	7,0%
Títulos e Valores Mobiliários	4.976	4.127	20,6%	4.841	2,8%
Contas a receber de clientes	35.112	43.996	-20,2%	42.012	-16,4%
Imóveis a comercializar	88.332	86.710	1,9%	96.365	-8,3%
Impostos a recuperar	7.292	1.286	467,0%	7.292	0,0%
Partes Relacionadas	37.386	6.422	482,2%	6.855	445,4%
Parceiro em Negócios	55.226	54.994	0,4%	50.091	10,3%
Outras contas a receber	52.556	21.753	141,6%	55.103	-4,6%
Permanente	494.713	527.538	-6,2%	487.795	1,4%
Investimentos	472.426	505.589	-6,6%	463.300	2,0%
Imobilizado	10.526	11.478	-8,3%	12.682	-17,0%
Intangível	11.761	10.471	12,3%	11.813	-0,4%
Total do ativo	1.527.112	1.607.828	-5,0%	1.550.292	-1,5%

Balço Patrimonial	4T23	4T22	4T23 vs. 4T22	3T23	4T23 vs. 3T23
Passivo					
Circulante	388.614	236.788	64,1%	269.256	44,3%
Empréstimos e financiamentos	226.318	51.199	342,0%	125.250	80,7%
Fornecedores	28.538	11.763	142,6%	20.704	37,8%
Impostos e contribuições a recolher	6.396	2.695	137,3%	2.120	201,7%
Salários a pagar e encargos a recolher	13.469	22.328	-39,7%	17.482	-23,0%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	639	481	32,8%	478	33,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.909	5.243	-44,5%	3.265	-10,9%
Partes Relacionadas	18.736	51.469	-63,6%	23.532	-20,4%
Parceiro em Negócios	3.740	9.968	-62,5%	3.740	0,0%
Adiantamento de clientes	48.275	54.065	-10,7%	48.324	-0,1%
Provisão para IR e CS	3.572	3.598	-0,7%	3.187	12,1%
Impostos e contribuições diferidos	7.129	3.135	127,4%	5.609	27,1%
Aquisição de participação societária a pagar	10.630	13.630	-22,0%	10.630	0,0%
Provisão para garantias	7.769	1.654	369,7%	436	1681,9%
Outras contas a pagar	10.494	5.560	88,7%	4.499	133,3%
Não circulante	602.984	749.018	-19,5%	695.469	-13,3%
Empréstimos e financiamentos	493.119	597.367	-17,5%	585.283	-15,7%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	2.528	612	313,1%	1.516	66,8%
Adiantamento de clientes	52.288	90.342	-42,1%	55.595	-5,9%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.844	6.107	-53,4%	3.283	-13,4%
Provisão para riscos	31.840	35.033	-9,1%	29.327	8,6%
Provisão para garantias	4.574	3.431	33,3%	3.767	21,4%
Impostos e contribuições diferidos	1.137	1.399	-18,7%	1.390	-18,2%
Participação em consórcios	1.798	1.841	-2,3%	1.799	-0,1%
Outras contas a pagar	12.856	12.886	-0,2%	13.509	-4,8%
Acionistas não controladores	989	32.084	-96,9%	(5.862)	-116,9%
Patrimônio líquido	534.525	589.938	-9,4%	591.429	-9,6%
Capital social	1.868.316	1.868.316	0,0%	1.868.316	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.293.508)	(1.237.340)	4,5%	(1.237.340)	4,5%
Lucros (Prejuízos) do período	-	-	n.a.	736	-100,0%
Outros	(40.283)	(41.038)	-1,8%	(40.283)	0,0%
Total do passivo e PL	1.527.112	1.607.828	-5,0%	1.550.292	-1,5%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	4T23	4T22
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(53.376)	18.828
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	48.868	15.772
Depreciação	1.357	1.798
Amortização de ágios / software (líquido)	925	1.732
Baixa de imobilizado / intangível	1.553	2.063
Equivalência patrimonial	(12.402)	3.565
Ganho acordos judiciais	12.743	-
Juros e encargos financeiros líquidos	25.971	9.261
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(806)	(1.373)
Impostos e contribuições diferidos	747	(157)
Provisões	16.710	(3.858)
Amortização de remensuração de investimento	1.308	2.499
Ajuste a valor presente	762	242
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(75.383)	19.066
Contas a receber	48.185	16.049
Créditos diversos	(3.367)	4.756
Imóveis a comercializar	29.304	(7.236)
Despesas pagas antecipadamente	464	9
Impostos a recuperar	185	535
Outras contas a receber	(7.520)	471
Partes relacionadas	(41.037)	(8.818)
Participações em consórcios	(1)	(9)
Fornecedores	7.834	4.863
Impostos, contribuições e salários	1.355	(2.274)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.342)	(2.013)
Adiantamento de clientes	(91.251)	28.399
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(795)	8.373
Dividendos recebidos	1.994	1.757
Juros pagos	(19.541)	(14.296)
Aquisições de participação societária	-	(1.252)
Pagamentos de processos para riscos	(3.838)	(8.259)
Pagamento de garantias	73	(1.130)
Outras contas a pagar	4.915	(859)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(79.891)	53.666
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(873)	(1.448)
Títulos e valores mobiliários	8.920	(40.626)
Compras de imobilizado	(754)	(4.619)
Aumento (redução) dos investimentos	(61)	8.088
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	-	(16.954)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	7.232	(55.559)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	6.536	68.252
Participação de acionistas não controladores em controladas	6.570	(41.679)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	13.106	26.573
(Redução) aumento nas disponibilidades	(59.553)	24.680

ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Empreendimento	Participação TCSA (%)	Lançamento	Entrega da obra	VGv lançado (R\$ milhões)	Unidades	Área privativa (m²)	Área priv. vendida (%)	POC (%)
W/L Vila Romana	100,0%	dez/20	abr/24	139,0	140	13.480	80,9%	80,5%
Auguri Mooca	100,0%	dez/20	nov/23	125,0	68	12.628	99,5%	100,0%
Highlights Campo Belo	100,0%	mai/21	fev/24	164,8	231	13.473	80,1%	89,9%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	set/24	154,4	170	14.182	48,8%	63,1%
Florear	100,0%	set/21	jun/24	133,5	122	10.062	67,0%	69,8%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	79,5%	64,1%
Unik	70,0%	dez/21	dez/24	321,3	292	28.490	60,0%	42,4%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	40,3%	46,4%
Bosque Pitangueiras	57,5%	out/22	set/25	218,0	150	15.681	97,0%	43,9%
Reserva Figueiras	57,5%	nov/22	nov/25	288,0	104	18.423	82,7%	25,1%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jun/26	380,0	33	11.491	65,8%	60,2%
Belaterra	100,0%	out/23	fev/26	211,0	64	15.789	32,9%	27,4%

ANEXO 5 - GLOSSÁRIO

♦ **Cláusula Suspensiva**

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

♦ **Distratos**

São cancelamentos de contratos de compra e venda de imóveis.

♦ **Equivalência patrimonial**

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

♦ **Patrimônio de afetação**

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

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

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

♦ **Permuta Física ou Financeira**

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

♦ **Plano de Incentivo de Longo Prazo**

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

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

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

♦ **Valor Geral de Vendas (“VGV”)**

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

♦ **Venda sobre Oferta (“VSO”)**

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