

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 30/09/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	48
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	88
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	89
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	90
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	92
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	93
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	94

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2023
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 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.413.559	1.517.949
1.01	Ativo Circulante	135.851	196.332
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	90.538	88.410
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.802	68.347
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	12.802	68.347
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	12.802	68.347
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.142	3.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.142	3.765
1.01.07	Despesas Antecipadas	417	107
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.952	35.703
1.01.08.03	Outros	29.952	35.703
1.01.08.03.01	Créditos diversos	27.201	32.157
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.751	3.546
1.02	Ativo Não Circulante	1.277.708	1.321.617
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.529	58.666
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.841	4.127
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.313	415
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	2.313	415
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	27.775	43.109
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	15.208	30.083
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	12.567	13.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	42.600	11.015
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	42.600	11.015
1.02.02	Investimentos	1.181.764	1.246.762
1.02.02.01	Participações Societárias	1.181.764	1.246.762
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.181.764	1.246.762
1.02.03	Imobilizado	6.602	5.718
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.602	5.718
1.02.04	Intangível	11.813	10.471
1.02.04.01	Intangíveis	11.813	10.471
1.02.04.01.02	Intangíveis	11.813	10.471

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.413.559	1.517.949
2.01	Passivo Circulante	283.517	349.516
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.040	19.471
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.040	19.471
2.01.02	Fornecedores	953	1.286
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	953	1.286
2.01.03	Obrigações Fiscais	979	1.036
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	979	1.036
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	979	1.036
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	100.334	51.112
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7.511
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	7.511
2.01.04.02	Debêntures	100.334	43.601
2.01.05	Outras Obrigações	169.211	276.611
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	157.291	261.749
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	157.291	261.749
2.01.05.02	Outros	11.920	14.862
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.290	1.232
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	13.630
2.02	Passivo Não Circulante	538.613	578.495
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	522.525	555.100
2.02.01.02	Debêntures	522.525	555.100
2.02.02	Outras Obrigações	16.088	23.395
2.02.02.02	Outros	16.088	23.395
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	7.336	16.720
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	7.236	6.063
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.516	612
2.03	Patrimônio Líquido	591.429	589.938
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-40.283	-41.038
2.03.02.07	Reserva de Capital	-601	-1.356
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.236.604	-1.237.340

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	5.344	44.641	7.090	17.534
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.077	-19.962	-8.841	-25.821
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.976	-9.658	-5.979	-16.869
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.101	-10.304	-2.862	-8.952
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-987	-2.286	-1.878	-1.584
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.408	66.889	17.809	44.939
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.344	44.641	7.090	17.534
3.06	Resultado Financeiro	-13.331	-43.905	-5.434	-32.275
3.06.01	Receitas Financeiras	3.539	12.388	4.996	14.794
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.870	-56.293	-10.430	-47.069
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.987	736	1.656	-14.741
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.987	736	1.656	-14.741
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-7.987	736	1.656	-14.741
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,10849	0,01	0,02249	-0,20023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,10849	0,01	0,02249	-0,20023

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-7.987	736	1.656	-14.741
4.03	Resultado Abrangente do Período	-7.987	736	1.656	-14.741

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-36.743	-24.120
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.674	-9.899
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	736	-14.741
6.01.01.02	Depreciação	1.238	899
6.01.01.03	Amortização de software	2.824	3.236
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado	7	6
6.01.01.05	Baixa de itens do Intangível	15	0
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-66.889	-44.939
6.01.01.08	Juros e encargos financeiros líquidos	56.224	43.802
6.01.01.09	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-1.163	-3.386
6.01.01.10	Provisão para participação no lucro	0	3.300
6.01.01.12	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.382	637
6.01.01.14	Provisão para perdas parceiros de construção	203	-4.482
6.01.01.16	Amortização de remensuração de investimento	3.280	4.910
6.01.01.19	Aquisição/Venda participação societária	0	2.602
6.01.01.20	Provisão para riscos	469	-1.743
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.735	-23.077
6.01.02.01	Créditos diversos	4.956	7.871
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-310	-405
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-275	4.976
6.01.02.04	Outras contas a receber	-31.585	1.299
6.01.02.06	Aquisição de participação societária	-3.000	3.000
6.01.02.07	Fornecedores	-333	-936
6.01.02.08	Impostos, contribuições e salários	-7.969	-8.851
6.01.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	18.330	-30.220
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-549	189
6.01.03	Outros	-14.334	8.856
6.01.03.01	Juros pagos	-47.475	-42.177
6.01.03.02	Dividendos recebidos	33.141	51.033
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	37.300	36.124
6.02.01	Intangível	-4.181	-657
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	55.994	42.847
6.02.03	Compras de imobilizado	-815	-447
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos/Aquisição participação societária	-14.453	-22.573
6.02.05	Venda participação societária	0	16.954
6.02.06	Reorganização societária	755	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.571	-26.559
6.03.05	Captações de empréstimos e debêntures	50.328	105.000
6.03.06	Amortizações de empréstimos e debêntures	-48.757	-131.559
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.128	-14.555
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.410	84.981
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	90.538	70.426

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	0	-1.237.340	-1.356	589.938
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	736	0	736
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	736	0	736
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	755	755
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.236.604	-601	591.429

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(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	-14.741	0	-14.741
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.741	0	-14.741
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.253.126	0	575.508

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.630	-5.755
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.887	-2.653
7.02.04	Outros	-3.743	-3.102
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.630	-5.755
7.04	Retenções	-4.062	-4.135
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.062	-4.135
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.692	-9.890
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	79.277	59.733
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.889	44.939
7.06.02	Receitas Financeiras	12.388	14.794
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	69.585	49.843
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	69.585	49.843
7.08.01	Pessoal	9.346	14.165
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.130	9.856
7.08.01.02	Benefícios	1.647	2.212
7.08.01.03	F.G.T.S.	300	542
7.08.01.04	Outros	-2.731	1.555
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.014	3.178
7.08.02.01	Federais	3.014	3.178
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	56.489	47.241
7.08.03.01	Juros	56.293	47.069
7.08.03.02	Aluguéis	196	172
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	736	-14.741
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	736	-14.741

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.550.292	1.607.828
1.01	Ativo Circulante	799.938	861.002
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	113.662
1.01.02	Aplicações Financeiras	25.120	87.346
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	25.120	87.346
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	25.120	87.346
1.01.03	Contas a Receber	172.452	99.765
1.01.03.01	Clientes	172.452	99.765
1.01.04	Estoques	416.436	504.107
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.954	18.728
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.954	18.728
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.035	2.240
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.523	35.154
1.01.08.03	Outros	26.523	35.154
1.01.08.03.01	Créditos diversos	23.772	31.608
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.751	3.546
1.02	Ativo Não Circulante	750.354	746.826
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	262.559	219.288
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.841	4.127
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	4.841	4.127
1.02.01.04	Contas a Receber	97.115	65.749
1.02.01.04.01	Clientes	42.012	43.996
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	55.103	21.753
1.02.01.05	Estoques	96.365	86.710
1.02.01.07	Tributos Diferidos	7.292	1.286
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	7.292	1.286
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	56.946	61.416
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	6.855	6.422
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	50.091	54.994
1.02.02	Investimentos	463.300	505.589
1.02.02.01	Participações Societárias	463.300	505.589
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	463.300	505.589
1.02.03	Imobilizado	12.682	11.478
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.682	11.478
1.02.04	Intangível	11.813	10.471
1.02.04.01	Intangíveis	11.813	10.471
1.02.04.01.02	Intangíveis	11.813	10.471

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.550.292	1.607.828
2.01	Passivo Circulante	269.256	236.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.482	22.328
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	17.482	22.328
2.01.02	Fornecedores	20.704	11.763
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.704	11.763
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.916	9.428
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.916	9.428
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.187	3.598
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.609	3.135
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.120	2.695
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	125.250	51.199
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	24.916	7.598
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	24.916	7.598
2.01.04.02	Debêntures	100.334	43.601
2.01.05	Outras Obrigações	94.904	142.070
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.272	61.437
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.740	9.968
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.532	51.469
2.01.05.02	Outros	67.632	80.633
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	48.324	54.065
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.265	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	5.413	7.695
2.02	Passivo Não Circulante	695.469	749.018
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	585.283	597.367
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	62.758	42.267
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	62.758	42.267
2.02.01.02	Debêntures	522.525	555.100
2.02.02	Outras Obrigações	75.702	111.788
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.799	1.841
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.799	1.841
2.02.02.02	Outros	73.903	109.947
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	55.595	90.342
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.283	6.107
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.885	2.622
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	10.624	10.264
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.516	612
2.02.03	Tributos Diferidos	1.390	1.399
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.390	1.399
2.02.04	Provisões	33.094	38.464
2.02.04.02	Outras Provisões	33.094	38.464
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.767	3.431
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	29.327	35.033
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	585.567	622.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-40.283	-41.038
2.03.02.09	Reserva de Capital	-601	-1.356
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.236.604	-1.237.340
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-5.862	32.084

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	85.921	310.618	72.146	160.191
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	86.562	311.765	70.390	156.476
3.01.02	Receita de prestação de serviços	2.218	8.941	4.228	8.872
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-2.859	-10.088	-2.472	-5.157
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-83.104	-264.579	-61.781	-142.866
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-81.150	-265.408	-56.757	-130.166
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-1.954	829	-5.024	-12.700
3.03	Resultado Bruto	2.817	46.039	10.365	17.325
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.783	-30.027	-6.147	-14.994
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.296	-19.427	-7.119	-22.016
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.873	-34.290	-12.673	-40.197
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-8.772	-23.986	-9.811	-31.245
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.101	-10.304	-2.862	-8.952
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	7.196	12.591	9.885	14.879
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.190	11.099	3.760	32.340
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.966	16.012	4.218	2.331
3.06	Resultado Financeiro	-2.457	-6.041	736	-11.484
3.06.01	Receitas Financeiras	6.699	23.777	8.466	24.036
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.156	-29.818	-7.730	-35.520
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.423	9.971	4.954	-9.153
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.678	-8.615	-3.044	-5.439
3.08.01	Corrente	-2.259	-7.622	-2.209	-4.332
3.08.02	Diferido	-419	-993	-835	-1.107
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.101	1.356	1.910	-14.592
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-8.101	1.356	1.910	-14.592
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.987	736	1.656	-14.741
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-114	620	254	149
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,11004	0,01842	0,02594	-0,19821
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,11004	0,01842	0,02594	-0,19821

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-8.101	1.356	1.910	-14.592
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.101	1.356	1.910	-14.592
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.987	736	1.656	-14.741
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-114	620	254	149

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-80.629	-65.071
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	72.583	5.009
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	9.971	-9.153
6.01.01.02	Depreciação	3.469	4.610
6.01.01.03	Amortização de Software	2.824	3.306
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado e intangível	615	2.876
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-11.099	-32.340
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	63.011	45.827
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.993	-5.314
6.01.01.08	Provisão para participação no lucro	0	3.300
6.01.01.09	Ajuste a valor presente	721	1.745
6.01.01.10	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.382	637
6.01.01.11	Imposto sobre venda diferido	1.472	1.181
6.01.01.12	Provisão para garantias / Provisão para crédito com perda esperada	1.270	1.693
6.01.01.13	Provisão para indenizações e rescisões a clientes	-3.587	-7.812
6.01.01.15	Provisão para Riscos	3.579	835
6.01.01.16	Provisão para perda na realização do estoque	-1.501	-6.810
6.01.01.17	Provisão para perdas parceiros de construção	169	-4.482
6.01.01.20	Amortização de remensuração de investimento	3.280	4.910
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-105.381	-60.858
6.01.02.01	Contas a receber	-157.361	-51.237
6.01.02.03	Créditos diversos	7.836	-9.494
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	36.844	13.150
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	-795	-1.025
6.01.02.06	Impostos a recuperar	-232	3.157
6.01.02.07	Outras contas a receber	-33.350	-4.335
6.01.02.10	Fornecedores	8.950	-2.914
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	-5.902	-8.758
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	47.407	15.538
6.01.02.13	Partes relacionadas	12.363	8.164
6.01.02.14	Participações em consórcios	-42	215
6.01.02.15	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-3.053	-716
6.01.02.16	Pagamento de garantias/Pagamentos de processos para riscos	-11.596	-23.001
6.01.02.18	Aquisições de participações societárias	-3.000	3.000
6.01.02.19	Outras contas a pagar	-3.450	-2.602
6.01.03	Outros	-47.831	-9.222
6.01.03.01	Juros pagos	-53.086	-43.774
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.033	-2.928
6.01.03.03	Dividendos recebidos	13.288	37.480
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	57.707	54.783
6.02.01	Intangível	-4.181	-657
6.02.02	Títulos e valores imobiliários	64.505	27.936
6.02.03	Compras de imobilizado	-3.959	-3.933

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 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	587	14.483
6.02.06	Venda participação societária	0	16.954
6.02.07	Reorganização societária	755	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	52.678	-4.593
6.03.05	Captações de empréstimos, debêntures e financiamentos	121.337	126.376
6.03.06	Amortizações de empréstimos, debêntures e cessão de recebíveis	-75.623	-132.492
6.03.08	Participação de acionistas não controladores em controladas	6.964	1.523
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.756	-14.881
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	113.662	103.863
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	143.418	88.982

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	0	-1.237.340	-1.356	589.938	32.084	622.022
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938	32.084	622.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-38.566	-38.566
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	736	0	736	620	1.356
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	736	0	736	620	1.356
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	755	755	0	755
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.236.604	-601	591.429	-5.862	585.567

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(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	18.477	18.477
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	18.477	18.477
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-14.741	0	-14.741	149	-14.592
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-14.741	0	-14.741	149	-14.592
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.253.126	0	575.508	89.611	665.119

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	337.709	166.984
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	337.709	166.984
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-299.104	-160.156
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-249.895	-131.529
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.848	-5.477
7.02.04	Outros	-45.361	-23.150
7.03	Valor Adicionado Bruto	38.605	6.828
7.04	Retenções	-6.293	-7.916
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.293	-7.916
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.312	-1.088
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	34.876	56.376
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.099	32.340
7.06.02	Receitas Financeiras	23.777	24.036
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	67.188	55.288
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	67.188	55.288
7.08.01	Pessoal	13.618	20.034
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.893	15.932
7.08.01.02	Benefícios	1.780	2.098
7.08.01.03	F.G.T.S.	496	542
7.08.01.04	Outros	-2.551	1.462
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.776	13.941
7.08.02.01	Federais	20.198	13.213
7.08.02.03	Municipais	1.578	728
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	30.438	35.905
7.08.03.01	Juros	29.818	35.520
7.08.03.02	Aluguéis	620	385
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.356	-14.592
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	736	-14.741
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	620	149

Comentário do Desempenho

**TECNISA S.A.**

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

3 T 2 3

Vendas Brutas aumentam 33% em relação ao 2T23, atingindo R\$ 161 milhões no trimestre. Margem Bruta do Jardim das Perdizes se aproxima de 50%.

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 terceiro trimestre de 2023 (3T23), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ Não houve **Lançamentos** no trimestre. Como evento subsequente, em 1º de novembro foi comunicado o lançamento do *Belaterra*, na Chácara Flora, em São Paulo-SP, com VGV de R\$ 211 milhões, 28% vendido até a data de divulgação destes resultados.
- ✓ As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 122 milhões no trimestre, um aumento de 9% em comparação ao 3T22, com VSO líquida de 13,3%.
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,3 bilhões, na participação Tecnisa.
- ✓ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 86 milhões no trimestre, um crescimento de 19% relativamente ao terceiro trimestre do ano passado.
- ✓ O **Lucro Bruto Ajustado** somou R\$ 13 milhões no 3T23, com margem de 14,8%, uma redução de 3,7 p.p. em relação ao mesmo período de 2022.
- ✓ **Lucro Bruto a Apropriar**, incluindo Jardim das Perdizes, totalizou R\$ 136 milhões, 182% de aumento sobre o 3T22.
- ✓ O **Resultado Líquido** foi prejuízo de R\$ 8 milhões no trimestre. Nos últimos 12 meses, o resultado soma um lucro líquido de R\$ 17 milhões.

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre demonstrou que estamos no caminho certo em termos de estratégias de vendas e de marketing: alcançamos R\$ 161 milhões em vendas brutas, crescimento de 33% em relação ao último trimestre. Nos últimos 9 meses, as vendas somaram R\$ 435 milhões, aumento de 25% sobre o mesmo período do ano passado.

Este trimestre também foi marcado pelo pioneirismo e inovação da TECNISA. Lançamos a ISA, a assistente virtual com inteligência artificial que otimiza a experiência de compra do cliente. A tecnologia auxilia na busca por apartamentos, de forma humanizada, 24 horas por dia. Cabe destacar que realizamos recentemente a primeira venda com interação iniciada pela ISA.

O resultado líquido do trimestre foi de prejuízo de R\$ 8 milhões, em decorrência da ausência de lançamentos nos últimos trimestres e de um mix de vendas com margens menores, o que prejudicou a diluição dos custos fixos. Não obstante, nos últimos 12 meses, o resultado soma um lucro líquido de R\$ 17 milhões. Seguimos focados em nosso objetivo de aumentar a lucratividade da Companhia, trabalhando com afinco para a retomada lançamentos.

No início de novembro, lançamos o *Belaterra*, oferecendo 60 unidades de 258 m² em uma torre residencial no bairro da Chácara Flora, em São Paulo-SP, com VGV de R\$ 211 milhões, 100% TECNISA. Até a data de divulgação destes resultados, o projeto estava 28% vendido.

Com entusiasmo, acompanhamos importante andamento para o leilão da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("OUCAB"). Em 25 de outubro de 2023, a Prefeitura Municipal de São Paulo anunciou que o Grupo de Gestão da OUCAB se manifestou favoravelmente sobre os preços mínimos e quantidades de CEPAC a serem praticados no leilão, quais sejam, R\$ 1.093,42/m² para 350 mil títulos residenciais. Cabe lembrar que a oferta se encontra atualmente em aprovação pela CVM.

Agradecemos a dedicação de nossos colaboradores, a confiança depositada por nossos investidores, 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

Comentário do Desempenho

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	2
TECNISA EM NÚMEROS.....	4
DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS	5
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)	6
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	8
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	9
REPASSE DE UNIDADES	9
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	10
RECEITA OPERACIONAL.....	10
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	11
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA.....	11
RESULTADOS A APROPRIAR	12
DESPESAS COM VENDAS	13
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	13
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	14
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	14
EBITDA	15
RESULTADO FINANCEIRO.....	16
RESULTADO LÍQUIDO	16
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	17
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	18
EVENTOS SUBSEQUENTES	20
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T23	21
CONTATO DO RI	21
ANEXOS	22
ANEXO 1 - DRE	22
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS	26
ANEXO 5 - GLOSSÁRIO	27

Comentário do Desempenho

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Empreendimentos lançados	-	2	-100,0%	-	n.a.	-	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	281	-100,0%	-	n.a.	-	281	-100,0%
Área útil lançada (m²)	-	25.258	-100,0%	-	n.a.	-	25.258	-100,0%
GVV lançado (R\$ mil) - 100%	-	325.400	-100,0%	-	n.a.	-	325.400	-100,0%
GVV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	232.750	-100,0%	-	n.a.	-	232.750	-100,0%
Vendas Contratadas	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Unidades vendidas	123	151	-18,5%	78	57,7%	299	343	-12,8%
Área útil comercializada (m²)	12.648	13.713	-7,8%	7.752	63,2%	31.176	32.894	-5,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	151.966	147.268	3,2%	115.017	32,1%	411.313	330.653	24,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	121.509	111.990	8,5%	93.131	30,5%	328.919	271.214	21,3%
Banco de Terrenos	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.683	6.934	-3,6%	6.670	0,2%	6.683	6.934	-3,6%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.318	4.643	-7,0%	4.310	0,2%	4.318	4.643	-7,0%
Indicadores Financeiros	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita operacional líquida	85.921	72.146	19,1%	91.136	-5,7%	310.618	160.191	93,9%
Lucro bruto ajustado	12.685	13.327	-4,8%	23.513	-46,1%	77.567	28.661	170,6%
Margem bruta ajustada (%)	14,8%	18,5%	-3,7 p.p.	25,8%	-11,0 p.p.	25,0%	17,9%	7,1 p.p.
EBITDA ajustado	9.347	9.676	-3,4%	20.906	-55,3%	55.830	25.096	122,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	10,9%	13,4%	-2,5 p.p.	22,9%	-12,1 p.p.	18,0%	15,7%	2,3 p.p.
Lucro líquido do período	(7.987)	1.656	-582,3%	4.577	-274,5%	736	(14.741)	-105,0%
Margem líquida (%)	-9,3%	2,3%	-11,6 p.p.	5,0%	-14,3 p.p.	0,2%	-9,2%	9,4 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,1085)	0,0225	-582,3%	0,0622	-274,5%	0,0100	(0,2002)	-105,0%
Receita líquida a apropriar	221.251	182.283	21,4%	227.480	-2,7%	221.251	182.283	21,4%
Lucro bruto a apropriar	62.429	40.159	55,5%	64.270	-2,9%	62.429	40.159	55,5%
Margem bruta a apropriar (%)	28,2%	22,0%	6,2 p.p.	28,3%	0,0 p.p.	28,2%	22,0%	6,2 p.p.
Endividamento	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	585.567	665.119	-12,0%	631.199	-7,2%	585.567	665.119	-12,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	88.982	61,2%	143.211	0,1%	143.418	88.982	61,2%
Títulos e Valores Mobiliários	29.961	49.474	-39,4%	22.678	32,1%	29.961	49.474	-39,4%
Disponibilidades e aplic. financeiras	173.379	138.456	25,2%	165.889	4,5%	173.379	138.456	25,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(192)	(238)	-19,3%	(210)	-8,6%	(192)	(238)	-19,3%
(-) Debêntures	(622.859)	(537.703)	15,8%	(582.609)	6,9%	(622.859)	(537.703)	15,8%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(10.012)	-100,0%	(2.503)	-100,0%	-	(10.012)	-100,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(449.672)	(409.497)	9,8%	(419.433)	7,2%	(449.672)	(409.497)	9,8%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-76,8%	-61,6%	-15,2 p.p.	-66,5%	-10,3 p.p.	-76,8%	-61,6%	-15,2 p.p.
(-) Financiamento à produção	(87.482)	(30.224)	189,4%	(78.209)	11,9%	(87.482)	(30.224)	189,4%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-91,7%	-66,1%	-25,6 p.p.	-78,8%	-12,9 p.p.	-91,7%	-66,1%	-25,6 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(39.512)	(23.622)	67,3%	(33.566)	17,7%	(93.723)	(54.199)	72,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(33.322)	(18.116)	83,9%	(26.929)	23,7%	(83.596)	(39.777)	110,2%

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 3T23. Como evento subsequente, em 1º de novembro de 2023 foi comunicado o lançamento do *Belaterra*, no bairro da Chácara Flora, com **VGv de R\$ 211 milhões** e 60 unidades de 258 m² em uma torre residencial. Até a data de divulgação destes resultados, o projeto contava com 28% das unidades vendidas.

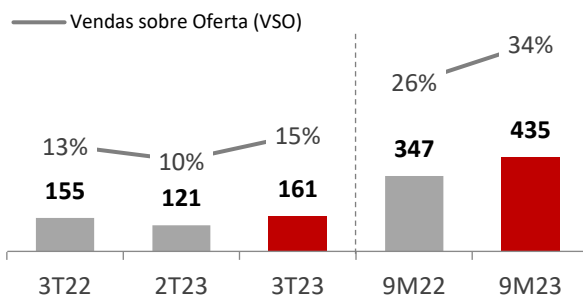
Vale ressaltar que a Companhia possui R\$ 1,3 bilhão em projetos aprovados e tem avançado no desenvolvimento dos próximos lançamentos da carteira de terrenos, enquanto acompanha os trâmites relacionados ao leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada da Água Branca.

VENDAS CONTRATADAS

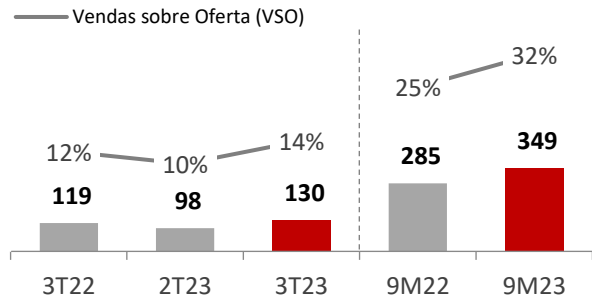
As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 161 milhões, sendo R\$ 130 milhões na parte TECNISA, um aumento de 4% em relação ao 3T22 e de 33% em comparação ao 2T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Brutas totalizaram R\$ 349 milhões, parte TECNISA, aumento de 22% em relação aos 9M22.

A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, foi de 14,2% no 3T23, 2,2 p.p. acima do 3T22 e 4,6 p.p. superior ao trimestre anterior. No acumulado do ano, a VSO Bruta teve uma melhora de 6,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior, alcançando 31,6%.

Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)



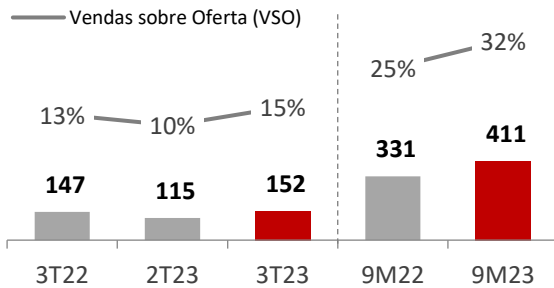
Os **Distratos** no período somaram R\$ 8 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 122 milhões no trimestre, representando um aumento de 9% em relação ao 3T22 e uma melhora de 31% em relação ao 2T23.

Como consequência, a **VSO líquida** no 3T23 foi de 13,3%, comparado a 11,3% no 3T22 e 9,2% no 2T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Líquidas somaram R\$ 329 milhões, incremento de 21%, quando comparado com os R\$ 271 milhões dos 9M22.

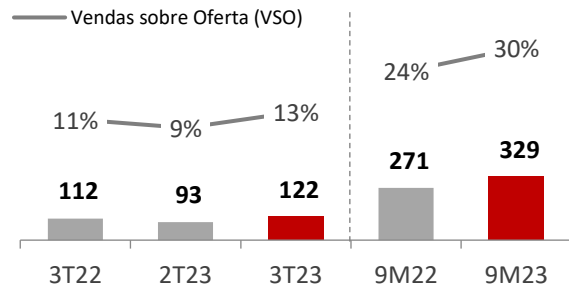
Comentário do Desempenho

A **Provisão para Distratos** encerrou o 3T23 em R\$ 8 milhões, aumento de 9% em relação aos R\$ 7 milhões reportados no 3T22 e um diminuição de 37% quando comparado aos R\$ 13 milhões apresentados no 2T23.

Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)



Vendas Contratadas	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	161.286	154.555	4,4%	120.890	33,4%	435.200	346.887	25,5%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	129.958	118.818	9,4%	97.668	33,1%	348.736	284.842	22,4%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(9.320)	(7.287)	27,9%	(5.873)	58,7%	(23.887)	(16.235)	47,1%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(8.449)	(6.829)	23,7%	(4.536)	86,3%	(19.817)	(13.628)	45,4%
Unidades vendidas	123	151	-18,5%	78	57,7%	299	343	-12,8%
Área útil comercializada (m²)	12.648	13.713	-7,8%	7.752	63,2%	31.176	32.894	-5,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	151.966	147.268	3,2%	115.017	32,1%	411.313	330.653	24,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	121.509	111.990	8,5%	93.131	30,5%	328.919	271.214	21,3%

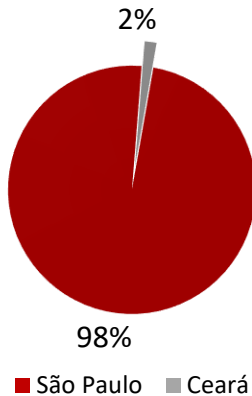
Vendas por fase do empreendimento (R\$ mil, % TECNISA)	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	127.015	(6.916)	120.099
Concluídos	2.943	(1.533)	1.410
Total	129.958	(8.449)	121.509

CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

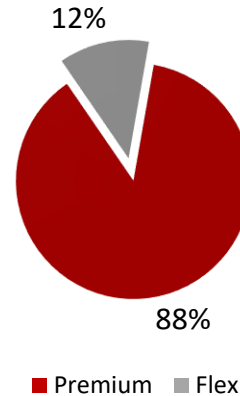
A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 3T23 um VGV potencial de **R\$ 4.318 milhões**, parcela TECNISA, estável em relação ao trimestre anterior. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo.

Comentário do Desempenho

**Distribuição Geográfica
(3T23)**



**Distribuição por Segmento
(3T23)**

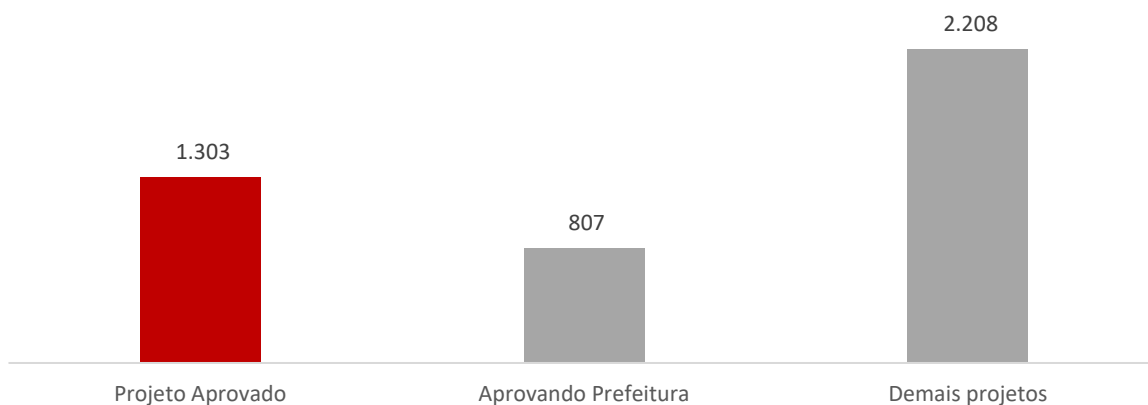


A Companhia segue realizando a venda dos terrenos não aderentes à estratégia. Fora do Estado de São Paulo, destacam-se 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE, que tem potencial para geração de caixa e de resultado para a Companhia.

Em 30 de setembro 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. Cabe destacar que o valor integral da **Carteira de Terrenos**, foi adquirida em dinheiro.

Ao final do 3T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1.303 milhões em projetos aprovados, incluindo o *Belaterra*, e outros R\$ 807 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

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

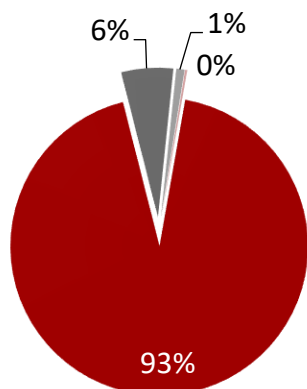


Comentário do Desempenho

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

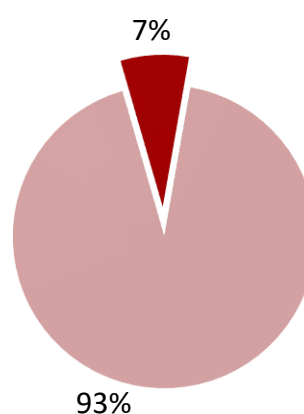
A TECNISA encerrou o 3T23 com R\$ 885 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 783 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 11% em relação ao 3T22 e uma queda de 14% em relação ao 2T23. O estoque de unidades concluídas representa 7% do total. Ao final 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
(3T23)**



■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

**Distribuição por status
(3T23)**



■ Em construção ■ Concluídas

3T23	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	885,1	100,0%	783,2	100,0%	60.809	100,0%	905	100,0%
Lançamentos 2023	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2022	399,2	45,1%	345,2	44,1%	18.602	30,6%	151	16,7%
Lançamentos 2021	378,1	42,7%	331,0	42,3%	30.216	49,7%	576	63,6%
Lançamentos 2020	50,1	5,7%	50,1	6,4%	4.447	7,3%	27	3,0%
Lançamentos 2019	-	0,0%	-	0,0%	-	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	0,1%	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	4,6%	40,2	5,1%	4.551	7,5%	127	14,0%
Lançamentos 2011	5,3	0,6%	5,1	0,7%	986	1,6%	3	0,3%
Lançamentos 2010	7,4	0,8%	7,4	0,9%	1.180	1,9%	13	1,4%
Lançamentos 2009	0,7	0,1%	0,7	0,1%	167	0,3%	3	0,3%
Lançamentos 2008	1,2	0,1%	1,1	0,1%	66	0,1%	1	0,1%
Lanç. Anteriores a 2008	2,1	0,2%	1,9	0,2%	362	0,6%	3,0	0,3%
Concluídas	57,8	6,5%	56,9	7,3%	7.547	12,4%	151	16,7%
Em construção	827,4	93,5%	726,3	92,7%	53.261	87,6%	754	83,3%
Obras não iniciadas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

Comentário do Desempenho

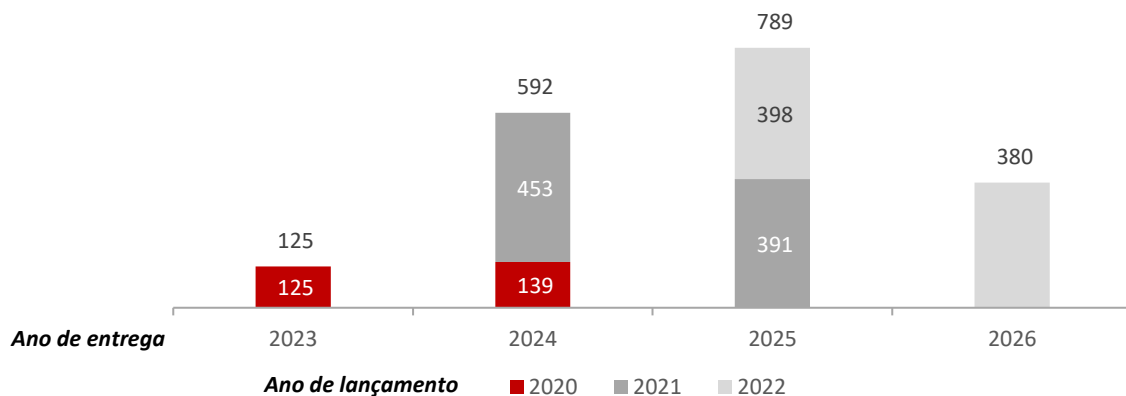
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 3T23, **não houve entrega** de empreendimentos. Como evento subsequente, em 2 de outubro de 2023 foi emitido o Habite-se do empreendimento Auguri Mooca, com VGV de R\$ 125 milhões e 68 unidades.

Segue abaixo o cronograma anual de entregas por ano de lançamento. Conforme se observa, a partir deste próximo trimestre iniciamos um ciclo de entregas de obras que deve contribuir para a geração de caixa da companhia.

Para fins desta seção, 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 3T23, foram repassadas 46 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 18 milhões, redução de 21% em relação ao 3T22 e de 13% em relação ao 2T23. No acumulado do ano, o repasse de unidades somou o equivalente a R\$ 65 milhões, aumento de 22% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

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	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Unidades repassadas	46	94	-51,1%	48	-4,2%	158	374	-57,8%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	17.761	22.528	-21,2%	20.430	-13,1%	64.636	52.844	22,3%

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

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

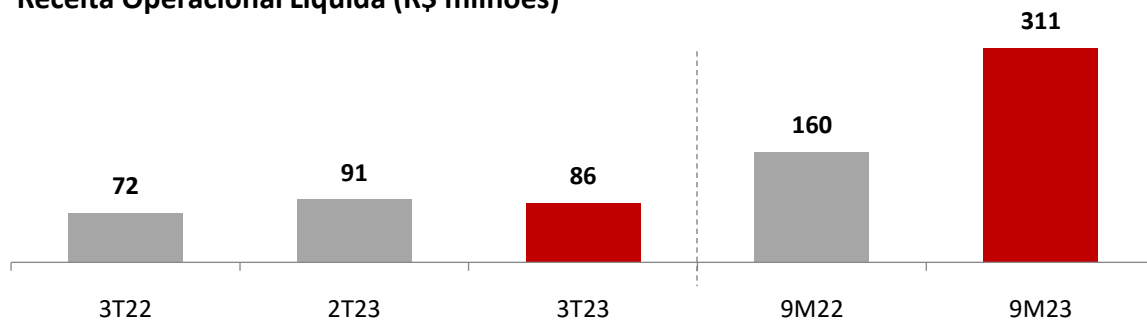
No 3T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 89 milhões, um incremento de 19% em relação ao 3T22 e redução de 9% comparado ao 2T23. As variações na receita operacional bruta decorrem, principalmente, [i] do maior volume de obras em andamento e de receitas a apropriar quando comparado com o 3T22; e [ii] de um mix de vendas em projetos em consolidação integral com POC menos avançado quando comparado com o 2T23. No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 321 milhões, 94% superior ao reportado nos 9M22.

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 0,61% no 3T23, versus 1,04% no 3T22 e 1,45% no 2T23.

Receita Operacional Bruta	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita de imóveis vendidos	86.562	70.390	23,0%	90.462	-4,3%	311.765	156.476	99,2%
Receita de serviços prestados	2.218	4.228	-47,5%	7.364	-69,9%	13.349	8.872	50,5%
Receita operacional bruta	88.780	74.618	19,0%	97.826	-9,2%	325.114	165.348	96,6%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 3T23 foi de R\$ 86 milhões, crescimento de 19% em relação ao 3T22 e redução de 9% em relação ao 2T23. No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 311 milhões, aumento de 94% sobre os 9M22. As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 30 de setembro 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”.

Comentário do Desempenho

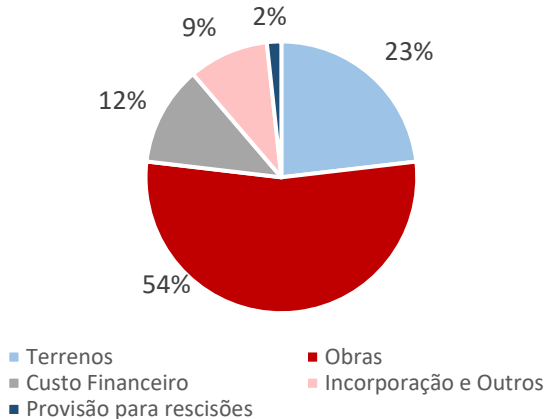
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T23 foi de R\$ 83 milhões, aumento de 35% quando comparado ao 3T22 e de 4% em relação ao 2T23. As oscilações na conta se devem, majoritariamente, [i] ao maior volume de obras em andamento quando comparado com o 3T22; [ii] de um mix de vendas em projetos em consolidação integral com margens menores comparado com o 2T23; e [iii] ao aumento de gastos com manutenção pós obra. Nos nove últimos meses, o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados totalizou R\$ 265 milhões, crescimento de 85% sobre os 9M22.

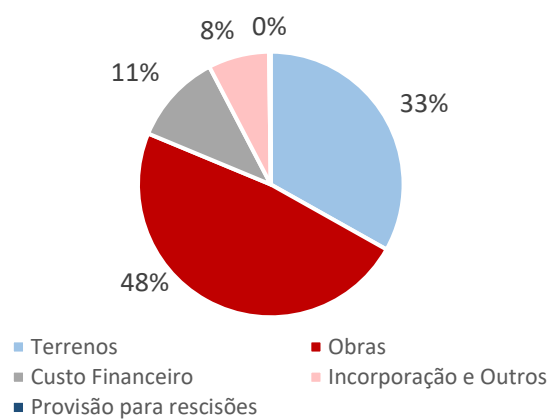
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 10 milhões no 3T23, ante R\$ 3 milhões reportados no 3T22 e R\$ 9 milhões no 2T23. No acumulado do ano, os encargos financeiros somaram R\$ 32 milhões, comparado a R\$ 11 milhões no mesmo período do ano anterior.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Terrenos	(19.240)	(21.364)	-9,9%	(16.633)	15,7%	(94.321)	(60.468)	56,0%
Obras	(44.636)	(22.240)	100,7%	(44.780)	-0,3%	(118.180)	(50.860)	132,4%
Custo Financeiro	(9.868)	(2.962)	233,2%	(9.047)	9,1%	(31.528)	(11.336)	178,1%
Incorporação e Outros	(7.929)	(3.287)	141,3%	(6.871)	15,4%	(21.167)	(12.214)	73,3%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(1.430)	(11.927)	-88,0%	660	-316,6%	615	(7.987)	-107,7%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(83.104)	(61.781)	34,5%	(76.670)	8,4%	(264.579)	(142.866)	85,2%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T23)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M23)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 3T23 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 3 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 10 milhões registrado no 3T22 e de R\$ 15 milhões no 2T23. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 3%, sendo 11 p.p. inferior ao 3T22 e 12 p.p. inferior ao 2T23. A redução da rentabilidade operacional e da margem bruta da Companhia, em relação ao trimestre anterior se deve, principalmente, [i] ao maior volume de vendas de empreendimentos com margem bruta menores; [ii] aos descontos oferecidos para alavancar as vendas; e [iv] Gastos acima do previsto com manutenção pós obra. Nos 9 primeiros meses

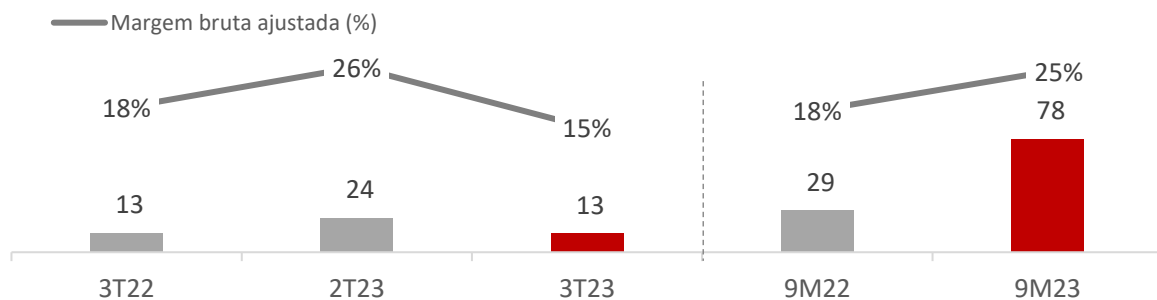
Comentário do Desempenho

do ano, o Lucro Bruto totalizou R\$ 46 milhões, comparado aos R\$ 17 milhões no mesmo período do ano anterior.

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 15% no 3T23 e de 25% nos 9M23.

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, consequentemente, de lucratividade da Companhia.

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita líquida	85.921	72.146	19,1%	91.136	-5,7%	310.618	160.191	93,9%
Lucro bruto	2.817	10.365	-72,8%	14.466	-80,5%	46.039	17.325	165,7%
(+) Encargos financeiros no CIV	9.868	2.962	233,2%	9.047	9,1%	31.528	11.336	178,1%
Lucro bruto ajustado	12.685	13.327	-4,8%	23.513	-46,1%	77.567	28.661	170,6%
Margem bruta ajustada (%)	14,8%	18,5%	-3,7 p.p.	25,8%	-11,0 p.p.	25,0%	17,9%	7,1 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 3T23 com R\$ 226 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 21% em relação ao 3T22 e redução de 3% em relação ao 2T23. A variação do saldo se justifica pelo aumento no volume de projetos em andamento quando comparado ao mesmo trimestre de 2022.

Vale ressaltar que a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 28,2%, elevação de 6,2 p.p. em relação ao 3T22 e se manteve estável em relação ao 2T23.

Resultado a Apropriar	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	225.951	186.155	21,4%	232.312	-2,7%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.700)	(3.872)	21,4%	(4.832)	-2,7%
Receita líquida a apropriar	221.251	182.283	21,4%	227.480	-2,7%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(158.822)	(142.124)	11,7%	(163.210)	-2,7%
(=) Lucro bruto a apropriar	62.429	40.159	55,5%	64.270	-2,9%
Margem bruta a apropriar (%)	28,2%	22,0%	6,2 p.p.	28,3%	0,0 p.p.

Comentário do Desempenho

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	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	282.468	43.684	546,6%	241.385	17,0%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.875)	(909)	546,6%	(5.021)	17,0%
Receita líquida a apropriar	276.593	42.776	546,6%	236.364	17,0%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(147.845)	(28.382)	420,9%	(129.405)	14,2%
(=) Lucro bruto a apropriar	128.748	14.393	794,5%	106.959	20,4%
Margem bruta a apropriar (%)	46,5%	33,6%	12,9 p.p.	45,3%	1,3 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	74.030	8.276	794,5%	61.501	20,4%
Margem bruta a apropriar (%)	46,5%	33,6%	12,9 p.p.	45,3%	1,3 p.p.

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar consolidados integralmente e do Jardim das Perdizes, na participação da Tecnisa, o **Lucro Bruto a Apropriar totaliza R\$ 136 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 36%.**

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 3T23 foram de R\$ 5 milhões, representando 8% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T22 e no 2T23 foram de R\$ 7 milhões e R\$ 7 milhões, representando 12% e 8% da Receita Líquida, respectivamente. No acumulado do ano, as Despesas com Vendas somaram R\$ 19 milhões, redução de 12% quando comparado com o ano anterior.

Despesa Comercial	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Publicidade e Propaganda	(3.798)	(4.426)	-14,2%	(4.781)	-20,6%	(12.614)	(11.435)	10,3%
Estandes de venda	(1.002)	(1.758)	-43,0%	(1.097)	-8,7%	(3.959)	(9.080)	-56,4%
Comissões de vendas	(496)	(935)	-47,0%	(709)	-30,0%	(2.854)	(1.501)	90,1%
Despesa comercial	(5.296)	(7.119)	-25,6%	(6.587)	-19,6%	(19.427)	(22.016)	-11,8%
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹</i>	-5,1%	-7,2%	2,1 p.p.	-8,0%	3,0 p.p.	-6,6%	-8,5%	1,9 p.p.
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas - 12M ¹</i>	-5,0%	-9,2%	4,3 p.p.	-5,3%	0,4 p.p.	-5,0%	-9,2%	4,3 p.p.
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	-7,6%	-11,8%	4,1 p.p.	-8,6%	1,0 p.p.	-7,5%	-15,1%	7,6 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração** fecharam o 3T23 em R\$ 13 milhões, aumento de 48% em relação ao 2T23 e aumento de 2% em relação ao 3T22. A

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

Comentário do Desempenho

comparabilidade entre os períodos foi afetada, em decorrência de uma realocação das despesas administrativas relacionadas aos empreendimentos, incluindo custos indiretos da engenharia e da incorporação, o que refletiu uma redução de aproximadamente R\$ 2 milhões nas Despesas Administrativas no trimestre anterior. No acumulado do ano, houve uma redução de R\$ 6 milhões nas despesas administrativas comparado ao mesmo período de 2022.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Pessoal	(3.601)	(4.061)	-11,3%	(1.120)	221,5%	(9.064)	(13.978)	-35,2%
Ocupação	(269)	(300)	-10,3%	(253)	6,3%	(763)	(684)	11,5%
Utilidades e serviços	(1.025)	(1.332)	-23,0%	(1.137)	-9,9%	(3.568)	(4.851)	-26,4%
Serviços de Terceiros	(1.533)	(2.014)	-23,9%	(1.045)	46,7%	(3.849)	(5.476)	-29,7%
Marketing Institucional	(527)	(338)	55,9%	(48)	997,9%	(1.068)	(464)	130,2%
Depreciação e amortização	(1.441)	(1.259)	14,5%	(1.362)	5,8%	(4.333)	(4.312)	0,5%
Despesas gerais	(21)	(523)	-96,0%	(278)	-92,4%	(543)	(1.316)	-58,7%
Honorários da administração	(4.134)	(2.627)	57,4%	(2.954)	39,9%	(9.720)	(8.479)	14,6%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(322)	(219)	47,0%	(519)	-38,0%	(1.382)	(637)	117,0%
Despesa administrativa e Honorários	(12.873)	(12.673)	1,6%	(8.716)	47,7%	(34.290)	(40.197)	-14,7%
Desp. administrativa / Vendas brutas	-9,9%	-10,7%	0,8 p.p.	-8,9%	-1,0 p.p.	-9,8%	-14,1%	4,3 p.p.
Desp. administrativa / Vendas contratadas	-10,6%	-11,3%	0,7 p.p.	-9,4%	-1,2 p.p.	-10,4%	-14,8%	4,4 p.p.
Desp. administrativa / Receita líquida	-15,0%	-17,6%	2,6 p.p.	-9,6%	-5,4 p.p.	-11,0%	-25,1%	14,1 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 5 milhões no 3T23, comparado a um lucro de R\$ 5 milhões no 2T23 e um lucro de R\$ 4 milhões no 3T22. Tal resultado se deve, principalmente, [i] a R\$ 3,8 milhões em lucro no JDP com o avanço das vendas e obras do *Bosque Pitangueiras* e do *Reserva Figueiras*; e [ii] a R\$ 1,8 milhões em lucro no empreendimento *Unik*.

Abaixo apresentamos a Demonstração de Resultados do JDP, destacando que a Margem Bruta se aproximou de 50%. Vale ressaltar que a Companhia detém 57,5% de participação no projeto.

Demonstrativo de Resultado JDP	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita Líquida	19.944	21.788	-8,5%	10.256	94,5%	40.146	24.894	61,3%
Custo das Vendas e Serviços	(10.060)	(13.915)	-27,7%	(5.790)	73,7%	(20.903)	(14.222)	47,0%
Lucro Bruto	9.884	7.873	25,5%	4.466	121,3%	19.243	10.672	80,3%
Margem Bruta (%)	49,6%	36,1%	13,4 p.p.	43,5%	6,0 p.p.	47,9%	42,9%	5,1 p.p.
Despesas Comerciais	(2.215)	(2.415)	-8,3%	(2.210)	0,2%	(6.478)	(3.786)	71,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.116)	1.752	-163,7%	196	-669,4%	(7.726)	(2.943)	162,5%
Resultado Financeiro	322	457	-29,5%	1.662	-80,6%	3.214	2.490	29,1%
Imposto de renda e contribuição social	(352)	(415)	-15,2%	(184)	91,3%	(793)	(493)	60,9%
Resultado Líquido	6.523	7.252	-10,1%	3.930	66,0%	13.938	9.726	43,3%
Margem Líquida (%)	32,7%	33,3%	-0,6 p.p.	38,3%	-5,6 p.p.	34,7%	39,1%	-4,4 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	3.751	4.170	-10,1%	2.260	66,0%	8.014	5.592	43,3%
Margem Líquida (%)	32,7%	33,3%	-0,6 p.p.	38,3%	-5,6 p.p.	34,7%	39,1%	-4,4 p.p.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 7 milhões no 3T23, contra receita de R\$ 10 milhões no 3T22, e receita de R\$ 6 milhões no 2T23.

O montante de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 3T23 foi justificado, majoritariamente, por [i] uma receita de R\$ 10 milhões proveniente de acordo judicial; [ii] uma receita de R\$ 700 mil com

Comentário do Desempenho

dividendos da operação hoteleira de Curitiba-PR; [iii] uma despesa de R\$ 3 milhões para contingências jurídicas.

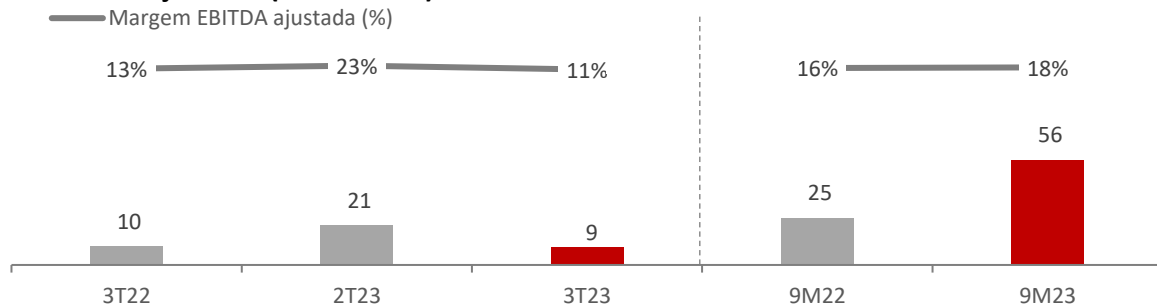
EBITDA

No 3T23 o **EBITDA**¹ totalizou um prejuízo de R\$ 1 milhão, com **Margem EBITDA** de -1,0%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 6 milhões com margem de 9,0% no 3T22 e um lucro de R\$ 11 milhões com margem de 11,1% no 2T23.

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\$ 9 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 10,6% no 3T23, uma diminuição de 2,6 p.p. em relação ao lucro de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de 13,4%) apresentado no 3T22 e uma baixa de 12,1 p.p. em relação ao lucro de R\$ 21 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 20,5%) reportado no 2T23. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado somou um lucro de R\$ 56 milhões, sendo 123% superior aos R\$ 25 milhões registrados nos 9M22.

EBITDA	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita líquida	85.921	72.146	19,1%	91.136	-5,7%	310.618	160.191	93,9%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	(5.423)	4.954	-209,5%	7.731	-170,1%	9.971	(9.153)	-208,9%
(+) Resultado financeiro	2.457	(736)	-433,8%	1.707	43,9%	6.041	11.484	-47,4%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	2.123	2.277	-6,8%	1.902	11,6%	6.908	10.792	-36,0%
EBITDA	(843)	6.495	-113,0%	11.340	-107,4%	22.920	13.123	74,7%
Margem EBITDA (%)	-1,0%	9,0%	-10,0 p.p.	12,4%	-13,4 p.p.	7,4%	8,2%	-0,8 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	9.868	2.962	233,2%	9.047	9,1%	31.528	11.336	178,1%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	322	219	47,0%	519	-38,0%	1.382	637	117,0%
EBITDA ajustado	9.347	9.676	-3,4%	20.906	-55,3%	55.830	25.096	122,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	10,9%	13,4%	-2,5 p.p.	22,9%	-12,1 p.p.	18,0%	15,7%	2,3 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



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

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T23 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 434% em relação aos R\$ 1 milhões registrados no 3T22 e aumento de 44% em relação a -R\$ 2 milhões do 2T23.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 7 milhões, diminuição de 21% em relação ao 3T22 e de 24% em relação ao 2T23. A redução foi devida, majoritariamente, à menor atualização monetária de créditos tributários e da carteira de produtos entregues no período.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 9 milhões, apresentando aumento de 18% em relação ao 3T22 redução de 13% em relação ao 2T23. A melhora em relação ao trimestre anterior 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.

Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 0,61% no 3T23, versus deflação de 1,32% no 3T22 e de inflação de 0,76% no 2T23; enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou deflação de 0,49% no 3T23, versus deflação de 1,43% no 3T22 e 4,65% no 2T23.

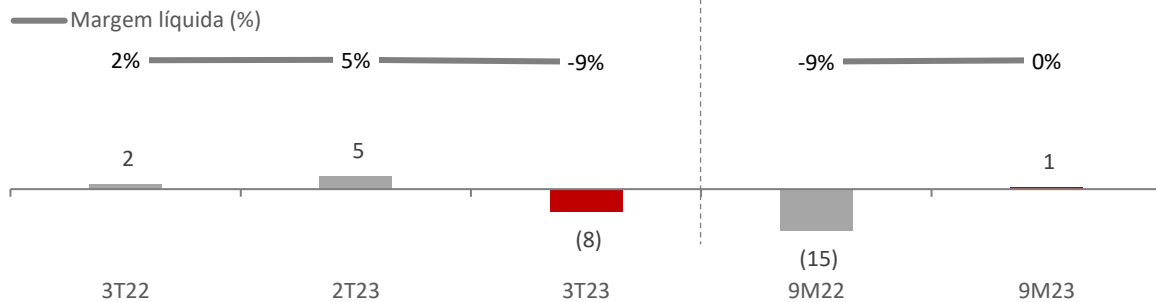
Resultado Financeiro	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Atualização monetária e juros	(8.803)	(7.408)	18,8%	(9.519)	-7,5%	(28.155)	(33.199)	-15,2%
Despesas bancárias	(75)	(46)	63,0%	(62)	21,0%	(194)	(130)	49,2%
Outras despesas financeiras	(278)	(276)	0,7%	(883)	-68,5%	(1.469)	(2.191)	-33,0%
Despesa financeira	(9.156)	(7.730)	18,4%	(10.464)	-12,5%	(29.818)	(35.520)	-16,1%
Receitas de aplicações financeiras	5.486	5.365	2,3%	5.277	4,0%	16.511	15.945	3,5%
Varição monetária ativa e juros	59	(1.688)	-103,5%	1.453	-95,9%	2.569	1.281	100,5%
Juros e atualizações sobre empréstimos	163	762	-78,6%	499	-67,3%	1.374	809	69,8%
Juros atraso recebimento de clientes	464	340	36,5%	259	79,2%	1.249	762	63,9%
Outras receitas financeiras	527	3.687	-85,7%	1.269	-58,5%	2.074	5.239	-60,4%
Receita financeira	6.699	8.466	-20,9%	8.757	-23,5%	23.777	24.036	-1,1%
Resultado Financeiro	(2.457)	736	-433,8%	(1.707)	43,9%	(6.041)	(11.484)	-47,4%

RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 3T23 com uma perda de R\$ 8 milhões, comparado ao ganho de R\$ 2 milhões reportados no 3T22 e de R\$ 5 milhões no 2T23. Cabe ressaltar que a ausência de lançamentos prejudicou a diluição dos custos fixos. No acumulado de 9 meses, o lucro soma R\$ 1 milhão, representando uma reversão do prejuízo de R\$ 15 milhões no mesmo período do ano passado. Nos últimos 12 meses, o lucro líquido totalizou R\$ 17 milhões.

Comentário do Desempenho

Resultado Líquido (R\$ milhões)



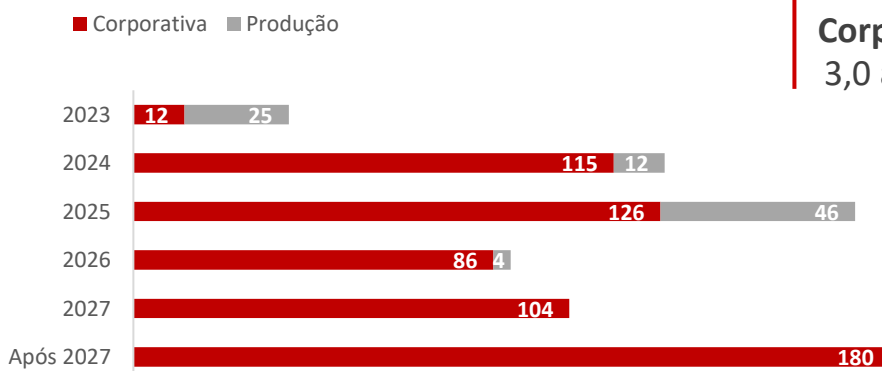
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 3T23 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 173 milhões, que somado ao caixa disponível no Jardim das Perdizes, totaliza R\$ 220 milhões, montante que representa 176% das **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 125 milhões. Já o **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 40 milhões no 3T23. Considerando o aumento de R\$ 7 milhões no caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, o **Consumo de Caixa Ajustado** totalizou R\$ 33 milhões. Como apresentado em Entrega de Empreendimentos, a Companhia está iniciando um ciclo de entrega de projetos entre 2024 e 2025, o que deve contribuir para a geração de caixa nos próximos anos.

Cabe destacar que em julho de 2023 foram integralizados R\$ 50 milhões adicionais no âmbito da 15ª Emissão de Debêntures da TECNISA, completando o valor total da emissão de R\$ 120 milhões que teve início com a subscrição de R\$ 70 milhões em dezembro de 2022. Essa operação contribui para o alongamento do perfil da dívida, dando conforto financeiro para o ciclo de obras e contribuindo para estabelecer um colchão de liquidez para a aquisição dos CEPACs necessários para a continuidade do desenvolvimento dos projetos do Jardim das Perdizes.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



Prazo médio da Dívida Corporativa
3,0 anos

Comentário do Desempenho

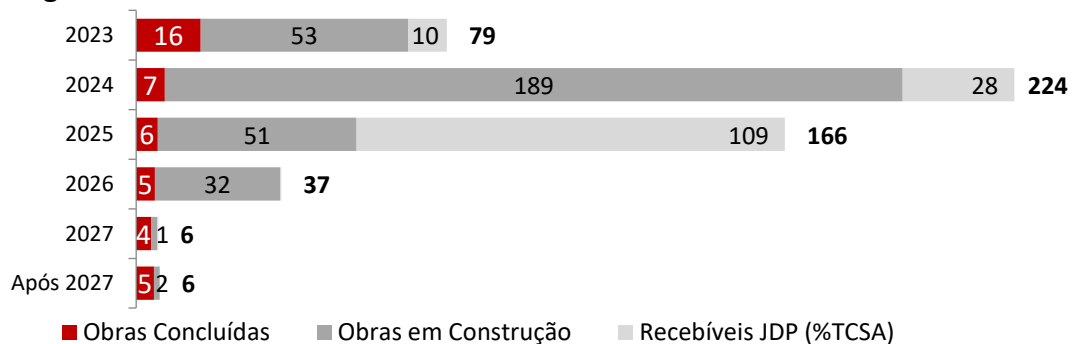
Endividamento	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	585.567	665.119	-12,0%	631.199	-7,2%	585.567	665.119	-12,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	88.982	61,2%	143.211	0,1%	143.418	88.982	61,2%
Títulos e Valores Mobiliários	29.961	49.474	-39,4%	22.678	32,1%	29.961	49.474	-39,4%
Disponibilidades e aplic. financeiras	173.379	138.456	25,2%	165.889	4,5%	173.379	138.456	25,2%
(-) Obrigações com cessão de recebíveis	(192)	(238)	-19,3%	(210)	-8,6%	(192)	(238)	-19,3%
(-) Debêntures	(622.859)	(537.703)	15,8%	(582.609)	6,9%	(622.859)	(537.703)	15,8%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(10.012)	-100,0%	(2.503)	-100,0%	-	(10.012)	-100,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(449.672)	(409.497)	9,8%	(419.433)	7,2%	(449.672)	(409.497)	9,8%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-76,8%	-61,6%	-15,2 p.p.	-66,5%	-10,3 p.p.	-76,8%	-61,6%	-15,2 p.p.
(-) Financiamento à produção	(87.482)	(30.224)	189,4%	(78.209)	11,9%	(87.482)	(30.224)	189,4%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-91,7%	-66,1%	-25,6 p.p.	-78,8%	-12,9 p.p.	-91,7%	-66,1%	-25,6 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(39.512)	(23.622)	67,3%	(33.566)	17,7%	(93.723)	(54.199)	72,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(33.322)	(18.116)	83,9%	(26.929)	23,7%	(83.596)	(39.777)	110,2%

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 3T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 35 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 o detalhamento da rubrica de Contas a Receber de Clientes.

Cronograma de Recebimento



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	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Contas a receber de clientes ("on-balance")	221.004	125.879	75,6%	198.078	11,6%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(3.226)	(2.263)	42,6%	(3.069)	5,1%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(2.930)	13,1%	(3.314)	0,0%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP	15.897	12.622	25,9%	15.381	3,4%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	230.361	133.308	72,8%	207.076	11,2%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	155.306	134.443	15,5%	160.501	-3,2%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP	133.233	22.834	483,5%	113.752	17,1%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	288.539	157.277	83,5%	274.253	5,2%
Total contas a receber de clientes	518.900	290.585	78,6%	481.329	7,8%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	34.479	52.149	-33,9%	37.464	-8,0%

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

Lançamento *Belaterra*

O *Belaterra* é um projeto de alto padrão que foi lançado no início de novembro. O empreendimento oferecerá 60 unidades de 258 m² em uma torre residencial, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 211 milhões e 15.789 m² de área privativa.

O projeto conta com piscinas coberta e descoberta, espaços gourmet e família, salão de festas, área fitness, coworking e sala de reunião. Além de oferecer ar-condicionado entregues nos ambientes comuns, elevadores privativos, bicicletário e previsão para carregamento elétrico de veículos

Atualização sobre o Leilão de CEPACS

Conforme divulgado em fato relevante em de 25 de outubro de 2023, o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca manifestou-se favoravelmente sobre os preços mínimos e quantidades de CEPACs a serem praticados no 1º leilão público. A definição é importante para a decisão da administração da Companhia acerca dos lançamentos dos projetos do Jardim das Perdizes, uma vez que estabelece os parâmetros mínimos a serem observados no referido leilão e possibilita à administração estimar os custos de aquisição. Ressalta-se que a realização do leilão dos CEPACs mencionados bem como os efetivos termos e condições observarão aos procedimentos e andamentos aplicáveis. A decisão da administração da Companhia a respeito da efetiva aquisição dos títulos dependerá dos andamentos do referido leilão.

Recebimento do Habite-se do Auguri Mocca

Em 02 de outubro de 2023, a prefeitura de São Paulo emitiu o Habite-se do empreendimento Auguri Mocca. O empreendimento entregue conta com um VGV de lançamento de R\$ 125 milhões e 12.628 m² de área privativa.

Comentário do Desempenho

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T23

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
10 de novembro – 6ª feira
14h00 – horário de Brasília
12h00 – 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 - DRE

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

DRE Consolidado	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita de imóveis vendidos	86.562	70.390	23,0%	90.462	-4,3%	311.765	156.476	99,2%
Receita de serviços prestados	2.218	4.228	-47,5%	7.364	-69,9%	13.349	8.872	50,5%
Receita operacional bruta	88.780	74.618	19,0%	97.826	-9,2%	325.114	165.348	96,6%
Impostos sobre as vendas	(2.859)	(2.472)	15,7%	(3.684)	-22,4%	(10.088)	(5.157)	95,6%
Receita operacional líquida	85.921	72.146	19,1%	94.142	-8,7%	315.026	160.191	96,7%
Custo das vendas e serviços	(83.104)	(61.781)	34,5%	(79.676)	4,3%	(268.987)	(142.866)	88,3%
Custo dos imóveis vendidos	(81.150)	(56.757)	43,0%	(79.310)	2,3%	(265.408)	(130.167)	103,9%
Custo dos serviços prestados	(1.954)	(5.024)	-61,1%	(366)	433,9%	(3.579)	(12.699)	-71,8%
Lucro bruto	2.817	10.365	-72,8%	14.466	-80,5%	46.039	17.325	165,7%
Margem bruta (%)	3,3%	14,4%	-11,1 p.p.	15,4%	-12,1 p.p.	14,6%	10,8%	3,8 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(5.783)	(6.147)	-5,9%	(5.028)	15,0%	(30.027)	(14.994)	100,3%
Vendas	(5.296)	(7.119)	-25,6%	(6.587)	-19,6%	(19.427)	(22.016)	-11,8%
Gerais e administrativas	(8.772)	(9.811)	-10,6%	(5.447)	61,0%	(23.986)	(31.245)	-23,2%
Honorários da administração	(4.101)	(2.862)	43,3%	(3.269)	25,5%	(10.304)	(8.952)	15,1%
Equivalência Patrimonial	5.190	3.760	38,0%	4.579	13,3%	11.099	32.340	-65,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	7.196	9.885	-27,2%	5.696	26,3%	12.591	14.879	-15,4%
Resultado Financeiro	(2.457)	736	-433,8%	(1.707)	43,9%	(6.041)	(11.484)	-47,4%
Despesas financeiras	(9.156)	(7.730)	18,4%	(10.464)	-12,5%	(29.818)	(35.520)	-16,1%
Receitas financeiras	6.699	8.466	-20,9%	8.757	-23,5%	23.777	24.036	-1,1%
Resultado operacional	(5.423)	4.954	-209,5%	7.731	-170,1%	9.971	(9.153)	-208,9%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(5.423)	4.954	-209,5%	7.731	-170,1%	9.971	(9.153)	-208,9%
Imposto de renda e contribuição social	(2.678)	(3.044)	-12,0%	(2.942)	-9,0%	(8.615)	(5.439)	58,4%
Diferido	(2.259)	(835)	170,5%	(538)	319,9%	(2.833)	(1.107)	155,9%
Do exercício	(419)	(2.209)	-81,0%	(2.404)	-82,6%	(5.782)	(4.332)	33,5%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(8.101)	1.910	-524,1%	4.789	-269,2%	1.356	(14.592)	-109,3%
Participação de minoritários	114	(254)	-144,9%	(212)	-153,8%	(620)	(149)	316,1%
Lucro líquido do período	(7.987)	1.656	-582,3%	4.577	-274,5%	736	(14.741)	-105,0%
Margem líquida (%)	-9,3%	2,3%	-11,6 p.p.	4,9%	-14,2 p.p.	0,2%	-9,2%	9,4 p.p.

Comentário do Desempenho

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Ativo					
Circulante	799.938	795.778	0,5%	831.367	-3,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	88.982	61,2%	143.211	0,1%
Títulos e Valores Mobiliários	25.120	47.086	-46,7%	17.949	40,0%
Contas a receber de clientes	172.452	78.531	119,6%	155.810	10,7%
Imóveis a comercializar	416.436	523.805	-20,5%	457.697	-9,0%
Despesas pagas antecipadamente	3.035	2.249	34,9%	3.540	-14,3%
Impostos a recuperar	12.954	18.761	-31,0%	12.644	2,5%
Outras contas a receber	26.523	36.364	-27,1%	40.516	-34,5%
Realizável a longo prazo	262.559	187.347	40,1%	252.198	4,1%
Títulos e Valores Mobiliários	4.841	2.388	102,7%	4.729	2,4%
Contas a receber de clientes	42.012	42.155	-0,3%	35.885	17,1%
Imóveis a comercializar	96.365	44.921	114,5%	114.584	-15,9%
Impostos a recuperar	7.292	1.788	307,8%	7.292	0,0%
Partes Relacionadas	6.855	7.289	-6,0%	6.678	2,7%
Parceiro em Negócios	50.091	66.582	-24,8%	55.013	-8,9%
Outras contas a receber	55.103	22.224	147,9%	28.017	96,7%
Permanente	487.795	561.903	-13,2%	484.190	0,7%
Investimentos	463.300	540.428	-14,3%	458.991	0,9%
Imobilizado	12.682	10.508	20,7%	12.767	-0,7%
Intangível	11.813	10.967	7,7%	12.432	-5,0%
Total do ativo	1.550.292	1.545.028	0,3%	1.567.755	-1,1%

Comentário do Desempenho



Balanco Patrimonial	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Passivo					
Circulante	269.256	254.894	5,6%	234.925	14,6%
Empréstimos e financiamentos	125.250	54.547	129,6%	89.047	40,7%
Fornecedores	20.704	6.900	200,1%	19.870	4,2%
Impostos e contribuições a recolher	2.120	1.776	19,4%	2.677	-20,8%
Salários a pagar e encargos a recolher	17.482	14.141	23,6%	16.295	7,3%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	478	351	36,2%	471	1,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.265	1.246	162,0%	4.270	-23,5%
Partes Relacionadas	23.532	70.347	-66,5%	21.600	8,9%
Parceiro em Negócios	3.740	30.692	-87,8%	14.593	-74,4%
Adiantamento de clientes	48.324	44.796	7,9%	35.545	36,0%
Provisão para IR e CS	3.187	3.569	-10,7%	3.303	-3,5%
Impostos e contribuições diferidos	5.609	3.121	79,7%	4.658	20,4%
Aquisição de participação societária a pagar	10.630	14.989	-29,1%	10.630	0,0%
Provisão para garantias	436	2.712	-83,9%	941	-53,7%
Outras contas a pagar	4.499	5.707	-21,2%	11.025	-59,2%
Não circulante	695.469	625.015	11,3%	701.631	-0,9%
Empréstimos e financiamentos	585.283	523.630	11,8%	574.484	1,9%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.516	286	430,1%	1.241	22,2%
Adiantamento de clientes	55.595	35.127	58,3%	69.541	-20,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.283	1.731	89,7%	5.005	-34,4%
Provisão para riscos	29.327	44.885	-34,7%	30.736	-4,6%
Provisão para garantias	3.767	3.746	0,6%	3.881	-2,9%
Impostos e contribuições diferidos	1.390	1.676	-17,1%	1.450	-4,1%
Participação em consórcios	1.799	1.850	-2,8%	1.801	-0,1%
Outras contas a pagar	13.509	12.084	11,8%	13.492	0,1%
Acionistas não controladores	(5.862)	89.611	-106,5%	32.538	-118,0%
Patrimônio líquido	591.429	575.508	2,8%	598.661	-1,2%
Capital social	1.868.316	1.868.316	0,0%	1.868.316	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.237.340)	(1.238.385)	-0,1%	(1.237.340)	0,0%
Lucros (Prejuízos) do período	736	(14.741)	-105,0%	8.723	-91,6%
Outros	(40.283)	(39.682)	1,5%	(41.038)	-1,8%
Total do passivo e PL	1.550.292	1.545.028	0,3%	1.567.755	-1,1%

Comentário do Desempenho

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	3T23	3T22
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(5.423)	4.954
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	16.733	(754)
Depreciação	1.159	1.335
Amortização de ágios / software (líquido)	960	915
Baixa de imobilizado / intangível	4	27
Equivalência patrimonial	(5.190)	(3.760)
Juros e encargos financeiros líquidos	19.288	11.171
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(754)	(1.779)
Impostos e contribuições diferidos	472	1.057
Provisões	(229)	(12.517)
Amortização de remensuração de investimento	866	2.393
Compra e Venda de participação societária	-	-
Ajuste a valor presente	157	404
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(57.171)	(39.878)
Contas a receber	(22.183)	(5.292)
Créditos diversos	13.646	(15.119)
Imóveis a comercializar	9.664	(366)
Despesas pagas antecipadamente	505	275
Impostos a recuperar	(310)	(1.022)
Outras contas a receber	(27.086)	(6.716)
Partes relacionadas	(1.027)	7.114
Participações em consórcios	(2)	(9)
Fornecedores	843	1.124
Impostos, contribuições e salários	590	677
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.375)	(1.175)
Adiantamento de clientes	1.284	1.446
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(978)	(215)
Dividendos recebidos	-	-
Juros pagos	(18.803)	(14.660)
Aquisições de participação societária	-	3.000
Pagamentos de processos para riscos	(3.581)	(5.440)
Pagamento de garantias	(481)	(910)
Outras contas a pagar	(6.877)	(2.590)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(45.861)	(35.678)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(341)	(157)
Títulos e valores mobiliários	(6.529)	15.110
Compras de imobilizado	(597)	(2.352)
Aumento (redução) dos investimentos	677	14.569
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	-	-
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(6.035)	27.170
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	44.859	(1.099)
Participação de acionistas não controladores em controladas	7.244	(77)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	52.103	(1.176)
(Redução) aumento nas disponibilidades	207	(9.684)

Comentário do Desempenho

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 ¹ (%)
W/L Vila Romana	100,0%	dez/20	abr/24	139,0	140	13.480	67,5%	77,5%
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	73,6%	85,8%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	set/24	154,4	170	14.182	37,0%	54,2%
Florear	100,0%	set/21	jun/24	133,5	122	10.062	66,1%	62,0%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	68,4%	58,5%
Unik	70,0%	dez/21	dez/24	321,3	292	28.490	57,2%	38,6%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	27,3%	42,1%
Bosque Pitangueiras	57,5%	out/22	set/25	218,0	150	15.681	96,8%	36,0%
Reserva Figueiras	57,5%	nov/22	nov/25	288,0	104	18.423	63,4%	10,7%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jun/26	380,0	33	11.491	65,0%	56,9%

Comentário do Desempenho

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.

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 30 de setembro de 2023, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$147.666 (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\$530.682 (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".

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

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 já adotadas

A Companhia e suas controladas 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, 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).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- Alterações á CPC 32 (IAS 12 Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação

A Companhia não identificou 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 8 de novembro de 2023.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	169	231	9.958	14.760
Aplicações financeiras	90.369	88.179	133.460	98.902
	<u>90.538</u>	<u>88.410</u>	<u>143.418</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:

		Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificado de depósito bancário (CDB)	Taxa média				
	CDI 100,88% e				
	101,89%	90.369	88.179	133.460	98.902
		<u>90.369</u>	<u>88.179</u>	<u>133.460</u>	<u>98.902</u>

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas (a)	4.841	4.127	4.841	4.127
Fundos de investimento de renda fixa (b)	12.802	68.347	25.120	87.346
	<u>17.643</u>	<u>72.474</u>	<u>29.961</u>	<u>91.473</u>
Circulante	12.802	68.347	25.120	87.346
Não circulante	4.841	4.127	4.841	4.127

- (a) O saldo de R\$4.841 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).

Notas Explicativas

- (b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 78,09% e 105,62% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2023 e 2022, respectivamente. A classificação no ativo não circulante é determinada para garantir fluxo com vencimento a partir de 12º mês referente as debentures.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	78.056	64.517
Empreendimentos em construção	146.025	89.718
Ajuste a valor presente	(3.226)	(2.505)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(3.093)
Provisão para distratos	(3.077)	(4.876)
	<u>214.464</u>	<u>143.761</u>
Circulante	172.452	99.765
Não circulante	42.012	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\$3.077 em 30 de setembro de 2023 (R\$4.876 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de setembro de 2023, houve reversão das provisões para distratos no montante de R\$ 1.799, (R\$11.633 em 30 de setembro 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 NTN-B, dos dois parâmetros o maior.

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de seis meses findo em 30 de setembro de 2023 foi de 5,77% (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\$155.306 (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	
	30/09/2023	31/12/2022
Circulante	220.546	123.592
Não circulante	149.224	164.413
	<u>369.770</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

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

de parcelas vencidas e a vencer:

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2024	44.753	121.154
2025	56.309	24.474
2026	36.729	5.999
2027	5.383	5.360
2028	3.445	4.428
Após 2028	2.605	2.998
	<u>149.224</u>	<u>164.413</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias (i)	11.717	13.763
Vencido de 181 a 360 dias	1.659	976
Vencido de 121 a 180 dias	477	344
Vencido de 91 a 120 dias	208	336
Vencido de 61 a 90 dias	92	241
Vencido de 31 a 60 dias	209	408
Vencido até 30 dias	2.028	2.874
	<u>16.390</u>	<u>18.942</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
A Vencer de 0 a 30 dias	9.763	7.627
A Vencer de 31 a 60 dias	28.467	21.879
A Vencer de 61 a 90 dias	15.340	2.448
A Vencer de 91 a 120 dias	21.154	5.740
A Vencer de 121 a 180 dias	11.429	13.489
A Vencer de 181 a 360 dias	123.763	58.148
A Vencer acima de 360 dias	153.081	170.206
	<u>362.997</u>	<u>279.537</u>
	<u>379.387</u>	<u>298.479</u>
Ajuste a valor presente	(3.226)	(2.505)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(3.093)
Provisão para distratos	(3.077)	(4.876)
	<u>369.770</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.

Notas Explicativas**5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	246.208	397.036
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)	(44.198)	(45.699)
Imóveis em Construção (iii)	251.315	178.368
Imóveis concluídos (iv)	53.734	54.304
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.577)	(1.581)
Adiantamentos a fornecedores	7.319	8.389
	<u>512.801</u>	<u>590.817</u>
 Circulante	 416.436	 504.107
Não circulante	96.365	86.710

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários ou pela venda de terrenos, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (ii) A Companhia realiza a avaliação sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar semestralmente.
- (iii) Em 30 de setembro de 2023 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, dez empreendimentos em construção: 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\$4.948 (R\$3.904 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de setembro de 2023, houve um aumento no montante de R\$1.044 (R\$6.663 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\$7.055 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$65.051 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$72.106 em 30 de setembro 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\$5.265 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$26.263 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$31.528 em 30 de setembro de 2023, (encargos de SFH de R\$1.940, encargos de outras dívidas de R\$9.396, perfazendo total de R\$11.336 em 30 de setembro de 2022), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária, conforme nota nº16.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	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	200	1.515	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	131	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	78	51	78	51
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	759	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	-	112	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	-	521	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	-	751	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	861	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	4	35	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	225	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	286	971	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	263	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.415	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.108	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.297	906	1.297	906
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	2.288	1.380	-	-

Notas Explicativas

Tecnisa e suas Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	-	364	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	-	607	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	382	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	-	488	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	380	53	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	91	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	1.064	197	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	98	91	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.464	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	-	62	-	-
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	716	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	987	985	987	985
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	434	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	2.380	-	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	45	-	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	32	255	-	-
Vigo Construtora Ltda.	-	534	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Demais SPEs (i)	516	2.853	383	397
	15.208	30.083	(ii) 6.855	(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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	39	-	-
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	46.052	50.031	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	220	4.875	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	-	108	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	-	142	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	149	3.008	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	8.480	12.077	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	1.158	8.369	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.039	108	2.039	108
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	219	2.111	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	2.851	2.278	-	-

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.927	2.861	2.927	2.861
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.043	11.074	11.043	11.074
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	7.275	6.500	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	5.761	5.785	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.575	-	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.891	2.059	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	2.842	28.610	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	276	280	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.711	-	-	33
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.221	4.507	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	576	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	1.757	35.447	5.599	35.447
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	-	2.762	-	-
Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda.	-	-	591	591
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	7.231	34.689	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	1.462	2.995	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	14.176	10.870	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.416	14.845	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	-	46	-	-
Demais SPEs (i)	15.559	14.697	1.333	1.355
	157.291	261.749	(ii) 23.532	(ii) 51.469

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

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

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:

30 de setembro de 2023	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3 (i)	16

Notas Explicativas

Remuneração fixa:

Pró-labore, remuneração, salário	4.607	2.346	90	7.043
Benefícios	977	90	-	1.067

Encargos sobre remuneração:

INSS	763	630	18	1.411
	<u>6.347</u>	<u>3.066</u>	<u>108</u>	<u>9.521</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

30 de setembro 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	3.508	2.044	92	90	5.734
Benefícios	748	71	-	-	819
Encargos sobre remuneração:					
INSS	916	412	18	20	1.366
	<u>5.172</u>	<u>2.527</u>	<u>110</u>	<u>110</u>	<u>7.919</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

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

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 no montante de R\$584, (R\$473 respectivamente em 30 de setembro de 2022) conforme descrito na nota nº 22.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia reconheceu pagamento Bônus Retenção no valor de R\$199 referente ao contrato de 28 de abril de 2023, e não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2023. (Em 30 de setembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2022 no montante de R\$675 na rubrica “Honorários da Administração”,) e reversão de provisão de Bônus 2021 em 30 de setembro 2022 no montante de (R\$115) 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

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	<u>2.751</u>	<u>3.546</u>	<u>2.751</u>	<u>3.546</u>
	<u>2.751</u>	<u>3.546</u>	<u>2.751</u>	<u>3.546</u>
	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.673	1.659	1.673	1.659
Br Corp Empreendimentos Ltda.	1.101	1.035	3.700	9.086
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Integral Engenharia Ltda.	-	-	14.779	13.995
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	39
Porto Ferraz Construtora Ltda.	9.793	10.332	7.198	7.872
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.806	17.447
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	350
	<u>12.567</u>	<u>13.026</u>	<u>50.091</u>	<u>54.994</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$19.689, sendo provisionado R\$60 para perda no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 para Ferraz Bueno Administração e Part., e sendo R\$19.629 provisionado em exercícios anteriores:

<u>Ativo não circulante</u>	<u>Empréstimos e correções</u>	<u>Pagamentos</u>	<u>Provisão para perda</u>	<u>Saldo líquido 30/09/2023</u>
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.693	(23.406)	(11.287)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	<u>47.460</u>	<u>(30.451)</u>	<u>(4.465)</u>	<u>12.544</u>
	<u>94.175</u>	<u>(61.942)</u>	<u>(19.689)</u>	<u>12.544</u>

	<u>Consolidado</u>	
<u>Passivo circulante</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Parceiros em Negócios:		
JFL Realty Baltimore Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	5.568
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.017	1.003
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.517	2.517
Ferraz Bueno Administração e Part.	206	147
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	733
	<u>3.740</u>	<u>9.968</u>

8. INVESTIMENTOS**a) Composição dos saldos**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>

Notas Explicativas

Participações em:				
Sociedades controladas	661.958	692.083	-	-
Sociedades controladas em conjunto	454.755	495.955	454.755	495.955
Investidas indiretas	-	-	8.545	9.634
	<u>1.116.713</u>	<u>1.188.038</u>	<u>463.300</u>	<u>505.589</u>
Encargos financeiros controladora (*)	<u>65.051</u>	<u>58.724</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.181.764</u>	<u>1.246.762</u>	<u>463.300</u>	<u>505.589</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(7.336)</u>	<u>(16.720)</u>	<u>(2.885)</u>	<u>(2.622)</u>
Saldo líquido do investimento	1.174.428	1.230.042	460.415	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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

b) Informações sobre as investidas

	30/09/2023						31/12/2022		30/09/2022	
		Patrimônio	Lucro	Saldo	Saldo		Patrimônio	Saldo	Lucro	Saldo
	Particip.	líquido	(prejuízo)	Investimentos	Equivalência	Particip.	líquido	Investimentos	(prejuízo)	Equivalência
			do período		patrimonial				do período	patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda. (iii)	99,99%	93.035	37.109	93.026	37.105	70,00%	107.680	75.376	(44)	(31)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	35.597	1.231	35.593	1.231	99,99%	40.045	40.041	298	298
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	40.717	(1.178)	40.713	(1.178)	99,99%	38.207	38.203	(1.381)	(1.381)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	53	(*)	53	99,99%	(*)	(*)	12	12
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.071	13	24.069	13	99,99%	23.769	23.767	(57)	(57)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	61	51	61	51	99,99%	(*)	(*)	119	119
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	15.945	(7)	15.943	(7)	99,99%	14.748	14.747	(8)	(8)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.636	(4.107)	7.635	(4.107)	99,99%	11.742	11.741	(831)	(831)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.579	467	4.579	467	99,99%	12.101	12.100	1.209	1.209
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.830	162	19.828	162	99,99%	16.226	16.224	(2.469)	(2.469)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	23.432	1.822	23.430	1.822	99,99%	21.569	21.567	(481)	(481)
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	576	(21)	576	(21)	99,99%	137	137	167	167
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.806	1.331	30.803	1.331	99,99%	28.201	28.198	2.812	2.812
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.974	(2.033)	11.973	(2.033)	99,99%	9.213	9.212	(375)	(375)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(54)	(*)	(54)	99,99%	(*)	(*)	(835)	(835)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.291	(526)	28.288	(526)	99,99%	22.882	22.880	(2.397)	(2.397)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(839)	(*)	(839)	99,99%	(*)	(*)	(301)	(301)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	142	(185)	142	(185)	99,99%	327	327	7	7
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	32.773	6.014	32.770	6.013	99,99%	29.355	29.352	(1.132)	(1.132)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.641	4.591	19.639	4.591	99,99%	21.545	21.543	3.624	3.624
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.609	(339)	15.607	(339)	99,99%	15.948	15.946	(323)	(323)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.488	144	5.487	144	99,99%	5.344	5.343	5.892	5.891
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.073	4.037	4.073	4.037	99,99%	37	37	(242)	(242)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	114	(*)	114	99,99%	(*)	(*)	(153)	(153)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(481)	(*)	(481)	99,99%	(*)	(*)	676	676
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	82	(331)	82	(331)	99,99%	(*)	(*)	(520)	(520)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.210	(1.318)	27.207	(1.318)	99,99%	19.281	19.279	(64)	(64)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	430	114	430	114	99,99%	316	316	(222)	(222)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.116	(143)	2.116	(143)	99,99%	2.259	2.259	56	56
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.060	(1.233)	23.058	(1.233)	99,99%	21.593	21.591	(1.727)	(1.727)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(239)	(*)	(239)	99,99%	(*)	(*)	-	-
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.799	(417)	4.799	(417)	99,99%	5.219	5.218	154	154
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.227	(132)	25.224	(132)	99,99%	24.911	24.909	(9)	(9)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	43.979	4.367	43.975	4.367	99,99%	37.283	37.279	(3.190)	(3.190)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(110)	(*)	(110)	99,99%	39	39	40	40
Parque 10 Empreend. Imob. SPE – S.A.	85,00%	2.536	611	2.156	519	85,00%	31.673	26.922	(247)	(210)

Notas Explicativas

	30/09/2023					31/12/2022			30/09/2022	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	99,99%	3.088	533	3.088	533	99,99%	12.837	12.836	2.965	2.965
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5)	(*)	(5)	99,99%	(*)	(*)	(3)	(3)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.239	(180)	5.238	(180)	99,99%	5.419	5.418	(1.802)	(1.802)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(56)	(*)	(56)	99,99%	(*)	(*)	(383)	(383)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	99,99%	1.026	34	1.026	34	-	-	-	-	-
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.234	(191)	6.233	(191)	99,99%	6.421	6.420	(732)	(732)
Tecnisa Eng. E Comércio Ltda.	99,99%	317	(5.376)	317	(5.375)	99,99%	6.030	6.029	(589)	(589)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.520	1.156	30.517	1.156	99,99%	62.367	62.361	618	618
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.648	(30)	14.918	(24)	80,00%	18.678	14.942	(601)	(481)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(1.241)	(*)	(1.241)	99,99%	(*)	(*)	(1.779)	(1.779)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.988	(75)	2.988	(75)	99,99%	3.606	3.606	(750)	(750)
Demais SPEs (****)		55.908	10.458	54.351	10.447		58.517	55.918	15.102	14.188
				661.958	53.464			692.083		9.359
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (****)	70,00%	32.844	6.831	24.757	4.782	70,00%	26.012	21.215	(837)	(586)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	83.732	3.340	20.933	835	25,00%	97.096	24.274	68.128	17.032
JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)	57,50%	24.415	-	31.158	-	57,50%	24.185	31.025	(50)	(29)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	-	-	-	-	20,00%	-	-	59.130	11.826
Stuhlberger Incorp. Ltda. (ii)	-	-	-	-	-	50,00%	76.218	38.109	2.036	1.018
Windsor Invest. Imob. Ltda. (**) – (i)	57,50%	311.396	13.937	357.706	8.014	57,50%	314.382	360.981	9.727	5.593
Demais SPEs (****)		35.805	(3.652)	20.201	(206)		39.373	20.351	1.419	726
				(a) 454.755	13.425			(a) 495.955		35.580
				1.116.713	66.889			1.188.038		44.939
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.946	142	8.473	71	50,00%	16.802	8.401	(716)	(358)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(*)	(272)	(*)	(136)	50,00%	(*)	(*)	(242)	(121)
Demais SPEs (****)		360	(147)	72	(81)		2.667	1.233	(669)	(200)
				(b) 8.545	(146)			(b) 9.634		(679)
				(a)+(b) 463.300	13.279			(a)+(b) 505.589		34.901

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de setembro de 2023. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$7.336 (R\$16.720 em 31 de dezembro de 2022) e no consolidado R\$2.885 (R\$2.622 em 31 de dezembro de 2022) na rubrica “provisão para perda em investidas”.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

(**) 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 30 de setembro de 2023 R\$119.794 (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 30 de setembro de 2023 R\$21.333 (R\$20.852 em 31 de dezembro de 2022).

(****) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$2.270 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, R\$865 no exercício de 2021, e (R\$1.092) de ajuste de preço em junho de 2023 da BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2023 R\$499 (R\$352 em 31 de dezembro de 2022).

(*****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

(i) Em decorrência da Companhia ter atingido determinadas exigências contratuais firmadas em 19 de outubro de 2015 (com o controlador em conjunto da Windsor) foi reconhecido o ganho referente ao prêmio adicional no montante de R\$20.366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$18.917 líquido de AVP conforme nota nº20, gerando uma correção de R\$821 em 30 de setembro de 2023 (R\$18.096 em 31 de dezembro de 2022).

(ii) A Companhia reconheceu em 02 de março de 2023 a aquisição de 50.000 quotas, correspondentes a 50,00% de participação na empresa Stuhlberger Incorporadora Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período, gerando um ágio pela aquisição de participação no valor de R\$3.007, os quais são amortizados pela evolução da FIT vendida.

(iii) A Companhia reconheceu em 14 de setembro de 2023 a alienação de 5.356 quotas, correspondentes a 4,00% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R\$6.231, sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período o valor R\$1.000, e saldo será pago em trinta parcelas mensais iguais, corrigidas por CDI. Em ato contínuo a Companhia efetuou a cisão composta de 34% do patrimônio líquido correspondendo o valor de R\$45.530 da Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., conforme laudo de avaliação contábil.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos de seis meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
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	19.437	11.561	90	(449)
Aumento (redução) de capital mediante a utilização de partes relacionadas	(60.321)	38.456	(29.849)	(3.508)
Propriedade para Investimento		-		(217)
Baixa de investimento por venda	(5.478)	(16.954)	(677)	-
Aumento de investimento por aquisição – nota 8 b (i) e (ii)	494	8.410	494	-
Resultado de equivalência patrimonial	66.889	44.939	11.099	32.340
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(33.141)	(51.033)	(13.288)	(37.480)
Dividendos recebidos mediante a utilização de partes relacionadas	(46.541)	(24.781)	(8.813)	(24.781)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	6.327	20.866	2.180	2.561
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(988)	(13.817)
Amortização da remensuração - nota 20	(3.280)	(4.910)	(2.800)	(4.080)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.174.428	1.165.080	460.415	538.150

Notas Explicativas

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

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

	30/09/2023						31/12/2022				30/09/2022		
	Balanco Patrimonial					Lucro (Prejuízo) Líquido	Balanco Patrimonial				Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	
Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Particip. (%)		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				
Sociedades sob controle comum:													
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.739	4.575	2.164	-	196	50,00%	6.763	4.795	1.968	-	(560)	
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	73.426	40.582	32.844	32.301	6.831	70,00%	58.768	32.756	26.012	26.972	(837)	
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	77	176	(99)	-	(3)	70,59%	78	174	(96)	-	(33)	
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	5.970	80	5.890	-	(3.640)	5,00%	9.775	255	9.520	-	-	
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	87.556	3.824	83.732	828	3.340	25,00%	104.217	7.121	97.096	74.530	68.128	
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	188	-	188	-	(81)	70,59%	269	1	268	-	(4)	
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	-	40,00%	127	7	120	-	(3)	
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	7.331	3.185	4.146	1	(116)	50,00%	7.818	3.556	4.262	603	1.136	
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	6.870	8	6.862	-	132	65,00%	6.738	9	6.729	-	55	
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.416	1	24.415	-	-	57,50%	24.268	83	24.185	-	(50)	
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.015	22	14.993	-	25	75,00%	15.027	59	14.968	-	105	
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.301	466	
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	733	2.241	(1.508)	1	(68)	76,48%	692	2.132	(1.440)	435	(166)	
Schahin Brasilio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.876	434	1.442	4	(97)	60,00%	1.812	274	1.538	(4)	485	
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61)	
Stuhlberger Incorp. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	85.539	9.321	76.218	1.751	2.036	
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3	190	(187)	-	-	70,59%	3	190	(187)	-	(1)	
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	368.678	57.282	311.396	40.145	13.937	57,50%	337.568	23.186	314.382	24.894	9.727	
Investidas Indiretas:													
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	17.435	489	16.946	(304)	142	50,00%	24.051	7.249	16.802	62	(716)	
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	73	441	(368)	-	-	37,50%	114	476	(362)	-	(131)	
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	4	39	(35)	-	20	49,98%	1	56	(55)	-	(336)	
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	361	1	360	-	25	20,00%	335	-	335	-	20	
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.402	3.060	(1.658)	3	(192)	50,00%	1.386	2.840	(1.454)	-	(98)	
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	191	966	(775)	1	(272)	50,00%	185	726	(541)	319	(242)	
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	2.332	-	2.332	-	(124)	
		618.471	117.603	500.868	72.980	20.179		687.866	95.266	592.600	130.863	78.796	

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI	-	-	24.265	12.194
Financiamento à produção (a)	6,59% a 8,95% + TR	-	-	42.115	10.092
Financiamento à produção (a)	3,10% a 4,85% + Poupança	-	-	21.102	19.836
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	41.561	47.928	41.561	47.928
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	76.638	71.785	76.638	71.785
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	-	30.739	-	30.739
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	49.838	49.538	49.838	49.538
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	132.331	127.054	132.331	127.054
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	97.601	97.757	97.601	97.757
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.201	104.056	104.201	104.056
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	120.689	69.844	120.689	69.844
CCB (c)	3,90% + CDI	-	7.511	-	7.511
Títulos securitizados (d)	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M	-	-	192	232
		622.859	606.212	710.533	648.566
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	7.511	24.915	7.598
Debêntures		100.334	43.601	100.334	43.601
		100.334	51.112	125.249	51.199
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	62.759	42.267
Debêntures		522.525	555.100	522.525	555.100
		522.525	555.100	585.284	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, vencimento final em 26 de maio de 2025.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral ("Cash Sweep"), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia. Tais distribuições incluem, mas não se limitam a, dividendos e reduções de capital. O acordo de acionistas da SPE Windsor determina o pagamento, pelo menos anualmente, de dividendos obrigatórios à todos os quotistas, condicionados à existência de lucros e disponibilidade de caixa. A Administração da Companhia estimou quais seriam os pagamentos

Notas Explicativas

antecipados devido à esta situação, com base nas informações disponíveis, e com base no seu melhor julgamento, entende que os montantes atualmente classificados no circulante representam a melhor estimativa dos montantes a serem liquidados nos próximos 12 meses, incluindo os vencimentos efetivos e as possíveis antecipações obrigatórias. Adicionalmente, a escritura prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma do valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor somado aos recursos do Fundo de Reserva devem ser de, no mínimo, 135% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

Debêntures - 9ª emissão

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, vencimento final em 11 de março de 2026.

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

Debêntures - 11ª emissão

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

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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, com garantia adicional real, em série única, vencimento final em 13 de dezembro de 2028.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral ("Cash Sweep"), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor e/ou da SPE JDP E1, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia. Tais distribuições incluem, mas não se limitam a, dividendos e reduções de capital. O acordo de acionistas da SPE Windsor e da SPE JDP E1 determina o pagamento, pelo menos anualmente, de dividendos obrigatórios à todos os quotistas, condicionados à existência de lucros e disponibilidade de caixa. A Administração da Companhia estimou quais seriam os pagamentos antecipados devido à esta situação, com base nas informações disponíveis, e com base no seu melhor julgamento, entende que os montantes atualmente classificados no circulante representam a melhor estimativa dos montantes a serem liquidados nos próximos 12 meses, incluindo os vencimentos efetivos e as possíveis antecipações obrigatórias. Adicionalmente, a operação prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) de recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias; (c) do valor de Certificados de Potencial Adicional de Construção alienados fiduciariamente; e/ou (c) das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor e SPE JDP E1, devem ser de, no mínimo, 41,46% do saldo devedor das debentures até dezembro de 2024, e de 100% do saldo devedor das debentures a partir de então, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras."

As debêntures possuem cláusulas restritivas "covenants" financeiros relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia, e não financeiros. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 30 de setembro de 2023.

Notas Explicativas

Debêntures		Índices financeiros	
	<u>Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)</u>		
7ª Emissão	= ou < 1,2	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou > 1,50
	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	
Resultado	0,7683	1,8638	

Debêntures		Índices financeiros	
9ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas)</u>	= ou <1,02
Resultado		Patrimônio Líquido	0,8303

Debêntures		Índices financeiros	
11ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u>	= ou <1,10
Resultado		Patrimônio Líquido	0,9178

Debêntures		Índices financeiros	
	<u>Dívida Líquida = ou <1,2</u>	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou > 1,50
12ª Emissão	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	ou < 0
Resultado	0,9178	1,8638	

Debêntures		Índices financeiros	
13ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u>	= ou <1,20
Resultado		Patrimônio Líquido	0,9178

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
14ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u> = ou <1,20
Resultado	Patrimônio Líquido 0,9178
<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
15ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)</u> = ou <1,20
Resultado	Patrimônio Líquido 0,9178

(c) Recebíveis securitizados com coobrigação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para período de seis meses findo em 30 de setembro de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Saldos iniciais	606.212	551.890	648.566	561.481
Ingressos	50.328	105.000	121.337	126.376
Juros incorridos	62.551	64.561	69.339	66.586
Pagamentos de principal	(48.757)	(131.559)	(75.623)	(132.492)
Juros pagos	(47.475)	(42.177)	(53.086)	(43.774)
	<u>622.859</u>	<u>547.715</u>	<u>710.533</u>	<u>578.177</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2024	26.429	112.568	38.586	144.659
2025	125.720	123.703	172.157	133.854
2026	85.888	77.043	90.052	77.067
2027	104.030	83.904	104.031	83.905
Após 2027	<u>180.458</u>	<u>157.882</u>	<u>180.458</u>	<u>157.882</u>
	522.525	555.100	585.284	597.367

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

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Notas Explicativas

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	
	30/09/2023	31/12/2022
Circulante:		
Aquisição normal	3.148	5.129
Permuta financeira	117	114
	<u>3.265</u>	<u>5.243</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	3.283	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	
	30/09/2023	31/12/2022
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	-	16.313
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	20.589	16.292
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	83.330	35.923
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	-	75.879
	<u>103.919</u>	<u>144.407</u>
Circulante	48.324	54.065
Não Circulante	55.595	90.342

- (i) Saldo se refere a aquisição de novos terrenos para futura incorporação imobiliária, com permuta física.
- (iv) 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.

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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

A movimentação da provisão para risco para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 30/09/2023
	Saldo em 31/12/2022	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	24.506	5.697	(3.606)	(6.077)	20.520
Tributárias	2.448	222	-	(90)	2.580
Trabalhistas	8.079	4.397	(3.131)	(3.118)	6.227
	<u>35.033</u>	<u>10.316</u>	<u>(6.737)</u>	<u>(9.285)</u>	<u>29.327</u>

Cíveis

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 770 ações cíveis em andamento, dessas ações, 181 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 589 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (810 ações em 31 de dezembro de 2022, sendo 136 e 674 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$20.520 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$59.792 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 30 setembro de 2023, de R\$20.520 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 30 setembro de 2023, a Companhia e suas controladas eram partes em 291 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 42 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 249 processos a Companhia e suas controladas eram rés (272, 31 e 241 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$5.095, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$41.693 (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\$2.580 (R\$2.448 em 31 de dezembro de 2022).

Notas ExplicativasTrabalhistas

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia e suas controladas eram rés em 215 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$10.378 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$2.325 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, 191 (o que representa 88,84%) 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 30 de setembro de 2023, de R\$6.227 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$8.079 em 31 de dezembro de 2022). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$4.203 sendo R\$436 no passivo circulante e R\$3.767 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	
	30/09/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	3.643	2.360
Imposto de renda e contribuição social	3.356	2.174
	<u>6.999</u>	<u>4.534</u>
Circulante	5.609	3.135
Não circulante	1.390	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			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	88.937	321.427	75.022	167.093
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(419)	(993)	(835)	(1.107)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(2.259)	(7.622)	(2.209)	(4.332)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	<u>(2.678)</u>	<u>(8.615)</u>	<u>(3.044)</u>	<u>(5.439)</u>

(a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

e de patrimônio de afetação resulta em média 2,68% e 3,26%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de nove mês findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

	Controladora			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(7.987)	736	1.656	(14.739)
Alíquota - 34%	2.716	(250)	(563)	5.011
Efeitos tributários de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(3.636)	(11.930)	(2.039)	(7.893)
Sobre receitas não tributáveis (d)	3.379	14.635	1.589	13.729
Sobre equivalência patrimonial	5.239	22.742	6.055	15.279
Crédito fiscal não contabilizado (b)	7.698	25.197	5.042	26.126

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$1.966.308, até de 30 de setembro 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 e estorno de provisão para contingências trabalhista.

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	
	30/09/2023	31/12/2022
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	225.951	194.812
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(158.822)	(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

Notas Explicativas

provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada.

b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 30 de setembro de 2023, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	640.060
Receita de imóveis vendidos apropriada	(414.109)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>225.951</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 30 de setembro de 2023, estão demonstrados a seguir:

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	213.098
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	147.249
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>360.347</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	299.375
Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)	158.822
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>458.197</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>818.544</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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2023 e exercício findo de 31 de dezembro 2022.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Acionista	30/09/2023		31/12/2022	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	28.264.112	38,39	27.688.212	37,6
Outros acionistas	45.355.118	61,61	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 14 de setembro de 2023 a Companhia reconheceu o valor de R\$755 em reflexo da alienação de cotas Baltimore Investimento Imobiliários Ltda, conforme nota explicativa nº 8.b (iii). Em 30 de setembro de 2023, a Companhia mantém um saldo de reorganização societária de R\$601.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
<u>Receita operacional líquida</u>				
Com venda de imóveis	82.750	309.943	54.062	143.746
(Provisão) e reversão para distratos de clientes (a)	3.969	2.543	16.732	14.475
Ajuste a valor presente	(157)	(721)	(404)	(1.745)
Com prestação de serviços (b)	2.218	8.941	4.228	8.872
Impostos sobre as vendas	(2.859)	(10.088)	(2.472)	(5.157)
Receita operacional líquida	85.921	310.618	72.146	160.191
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>				
Custo dos imóveis vendidos	(69.851)	(234.924)	(43.192)	(112.167)
Provisão e (reversão) para distratos de clientes (a)	(1.430)	1.044	(10.603)	(6.663)
Custo dos serviços prestados (b)	(1.954)	829	(5.024)	(12.700)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(9.869)	(31.528)	(2.962)	(11.336)
Custo das vendas e dos serviços	(83.104)	(264.579)	(61.781)	(142.866)

- (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\$2.543, R\$1.799 estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 4), R\$392 em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e R\$352 em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante (R\$14.475 R\$11.633, R\$1.501 e R\$1.341 respectivamente em 30 de setembro de 2022). E uma provisão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$1.044 sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 5), (sendo R\$(6.663) respectivamente em 30 de setembro de 2022).
- (b) No período de nove meses foi eliminado o montante de R\$23.433 entre os grupos de receita e custo, referente a prestação de serviço entre empresas do grupo.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Publicidade e propaganda	(3.798)	(12.614)	(4.426)	(11.434)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(682)	(2.632)	(991)	(6.479)
Manutenção de estandes de venda	(320)	(1.327)	(767)	(2.602)
Comissões sobre vendas	(496)	(2.854)	(935)	(1.501)
	<u>(5.296)</u>	<u>(19.427)</u>	<u>(7.119)</u>	<u>(22.016)</u>

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Pessoal	(1.993)	(2.011)	(2.713)	(8.256)	(3.956)	(9.862)	(4.045)	(14.142)
Ocupação	(115)	(329)	(94)	(279)	(269)	(763)	(300)	(684)
Utilidades e serviços	(511)	(1.644)	(519)	(1.772)	(1.025)	(3.569)	(1.332)	(4.851)
Serviços de terceiros	(986)	(1.887)	(1.098)	(2.653)	(1.533)	(3.848)	(2.014)	(5.477)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(19)	(34)	(4)	(142)
Marketing institucional	(527)	(1.018)	(338)	(464)	(527)	(1.068)	(338)	(464)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(344)	(1.009)	(403)	(1.396)	(1.441)	(4.333)	(1.259)	(4.313)

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas
Outras despesas gerais
administração

(500)	(1.760)	(814)	(2.049)	(2)	(509)	(519)	(1.172)
(4.976)	(9.658)	(5.979)	(16.869)	(8.772)	(23.986)	(9.811)	(31.245)

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(16.687)	(55.751)	(10.257)	(45.110)	(8.803)	(28.155)	(7.408)	(33.199)
Despesas bancárias	(7)	(12)	(6)	(16)	(75)	(194)	(46)	(130)
Outras despesas financeiras	(176)	(530)	(167)	(1.943)	(278)	(1.469)	(276)	(2.191)
	(16.870)	(56.293)	(10.430)	(47.069)	(9.156)	(29.818)	(7.730)	(35.520)
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	3.207	10.418	3.437	12.147	5.486	16.511	5.365	15.945
Variação monetária ativa e juros	-	-	-	-	59	2.569	(1.688)	1.281
Juros e atualização sobre empréstimos	163	1.375	762	809	163	1.374	762	809
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	464	1.248	340	763
Outras receitas financeiras	169	595	797	1.838	527	2.075	3.687	5.238
	3.539	12.388	4.996	14.794	6.699	23.777	8.466	24.036

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controlada				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 8.c	(866)	(2.188)	(2.393)	(4.910)	(866)	(2.188)	(2.393)	(4.910)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	-	-	(261)	(491)	(277)	(922)
Ganho com prêmio adicional – nota nº 8.b (i)	134	821	-	-	134	821	-	-
Ganho ou perda com venda de imobilizado	-	(3)	-	9	-	54	-	25
Ganho (Perda) na venda de participações societárias – nota nº 8.b (ii), (iii) e (iv)	-	-	(669)	(669)	-	-	(669)	(669)
Gastos com prospecção de terrenos	(15)	(15)	(25)	(71)	(62)	(521)	(25)	(72)
Reversão/Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	(25)	(203)	-	4.482	42	(169)	-	4.482
Reversão/Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	-	-	-	1.501	5.336	6.810
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis, trabalhistas e tributárias (d)	(339)	(981)	1.211	(181)	(2.680)	(2.026)	6.487	4.683
Perdas com indenizações a clientes	-	-	-	-	(324)	(2.388)	(2.480)	(6.380)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	124	283	(2)	(244)	11.213	17.839	3.753	10.197
Reversão provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	-	159	153	1.635
	<u>(987)</u>	<u>(2.286)</u>	<u>(1.878)</u>	<u>(1.584)</u>	<u>7.196</u>	<u>12.591</u>	<u>9.885</u>	<u>14.879</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 30 de setembro de 2023 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$1.501. Em 30 de setembro de 2022 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$6.810.
- (c) Acordo por indenização de R\$14.500 sendo, 4.500 com a Eliane Revestimentos Cerâmicos Ltda e 10.000 com a PBG S/A (PORTOBELO).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”, e reconheceu pagamento Bônus Retenção no valor de R\$393 referente ao contrato de 28 de abril de 2023, sendo R\$194 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, e R\$199 na rubrica “Honorários da Administração. (em 30 de setembro de 2022, a Companhia registrou provisão de PLR R\$3.300, sendo R\$1.800 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$825 na rubrica “Custos de Construção” e R\$675 na rubrica “Honorários da Administração) e reversão de provisão de Bônus 2021 em 30 de setembro 2022 no montante de (R\$115)

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, consequentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

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

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

Em 24 de fevereiro de 2021, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Quinto e Sexto Programa de Incentivo a Longo Prazo (5º Programa – ILP e 6º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 5º e 6º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de setembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 313.240, dividido em 92.722 ações e 220.518 opções.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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 30 de setembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 997.627, dividido em 351.843 ações e 645.784 opções.

Em 09 de novembro de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Nono e Décimo Programa de Incentivo a Longo Prazo (9º Programa – ILP e 10º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 9º e 10º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de setembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 96.185, dividido em 36.066 ações e 60.119 opções.

Em 12 de julho de 2023, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo primeiro e Décimo segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 11º e 12º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de setembro de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 2.039.062, dividido em 719.346 ações e 1.319.716 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (5º Programa – ILP, 6º Programa – ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP, 9º Programa – ILP e 10º Programa – ILP, 11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP) o montante de 3.446.114 ações, que representa 4,68% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R\$1.994 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 o montante de R\$1.382, sendo R\$798 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$584 na rubrica “Honorários da Administração”, (em 30 de setembro de 2022, foi feita uma provisão no montante de R\$637, sendo R\$164 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$473 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 ao risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com remuneração em títulos de

Notas Explicativas

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 (nota explicativa nº 4).

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		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 3.1	Nível 2	90.538	90.538	143.418	143.418	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	17.643	17.643	29.961	29.961	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	214.464	214.464	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6.1	Nível 2	15.208	15.208	6.855	6.855	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	15.318	15.318	52.842	52.842	(**)
		<u>138.707</u>	<u>138.707</u>	<u>447.540</u>	<u>447.540</u>	

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9	Nível 2	-	-	87.674	87.674	(**)
Debêntures – Nota 9	Nível 2	622.859	606.230	622.859	606.230	(**)
Fornecedores	Nível 2	953	953	20.704	20.704	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	6.548	6.548	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6.1	Nível 2	157.291	157.291	23.532	23.532	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	-	-	3.740	3.740	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	1.994	1.994	1.994	1.994	(*)
		<u>783.097</u>	<u>766.468</u>	<u>767.051</u>	<u>750.422</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 30 de setembro de 2023.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de setembro de 2023 e como segue:

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

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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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	11,13%	8,35%	5,57%
Posição em 30/09/2023 = R\$163.421 (*)		18.189	13.646	9.103

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de setembro de 2023.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de setembro 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 30 de setembro 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	4,12%	5,15%	6,18%
Posição em 30/09/2023 = R\$321.331 (i)		13.239	16.549	19.858
Debêntures	CDI	11,13%	13,91%	16,70%
Posição em 30/09/2023 = R\$301.528 (i)		33.560	41.943	50.355
Financiamento à produção	CDI	11,13%	13,91%	16,70%
Posição em 30/09/2023 = R\$24.265 (ii)		2.701	3.375	4.052
Financiamento à produção	TR	0,79%	0,99%	1,19%
Posição em 30/09/2023 = R\$42.115 (ii)		333	417	501

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Financiamento à produção	POUPANÇA	6,17%	7,71%	9,26%
Posição em 30/09/2023 = R\$21.102 (ii)		1.302	1.627	1.954
Títulos Securitizados	IPCA	4,12%	5,15%	6,18%
Posição em 30/09/2023 = R\$192(ii)		8	10	12
		<u>51.143</u>	<u>63.921</u>	<u>76.732</u>

- (i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de setembro de 2023.
- (ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2023, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	29/03/2026	-	598.749
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	23/06/2024	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2024	120.000	120.000
Seguro de vida – colaboradores	31/10/2023	882	882

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 30 de setembro de 2023.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia possuíam, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$192 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	30/09/2023	31/12/2022
2023	30	87
2024	71	64
2025	63	56
Após 2025	28	25
	<u>192</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				
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Lucro (Prejuízo) do período	(7.987)	736	1.656	(14.741)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(0,10849)	0,01000	0,02249	(0,20023)

Consolidado				
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Lucro (Prejuízo) do período atribuível aos acionistas	(7.987)	736	1.656	(14.741)
Lucro (Prejuízo) do período atribuível participação não controladores	(114)	620	254	149
	(8.101)	1.356	1.910	(14.592)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	(0,11004)	0,01842	0,02594	(0,19821)

28. EVENTOS SUBSEQUENTES**Atualizações sobre o Leilão de CEPACS**

Conforme divulgado em fato relevante de 25 de outubro de 2023, o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca manifestou-se favoravelmente sobre os preços mínimos e quantidades de CEPACs a serem praticados no 1º leilão público. A definição descrita é importante para a decisão da administração da Companhia acerca do seguimento dos projetos para o empreendimento Jardim das Perdizes, uma vez que estabelece os parâmetros mínimos a serem observados no referido leilão e possibilita à administração estimar os custos de aquisição. Ressalta-se que a realização do leilão dos CEPACs mencionados bem como os efetivos termos e condições observarão aos procedimentos e andamentos aplicáveis. A decisão da administração da Companhia a respeito da efetiva aquisição dos títulos dependerá dos andamentos do referido leilão.

Lançamento Belterra

O Belatterra é um projeto de alto padrão que foi lançado no final de outubro. O empreendimento oferecerá 60 unidades de 258 m² em uma torre residencial, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$211 milhões e 15.789 m² de área privativa. O projeto conta com piscinas coberta e descoberta, espaços gourmet e família, salão de festas, área fitness, coworking e sala de reunião. Além de oferecer ar-condicionado entregues nos ambientes comuns, elevadores privativos, bicicletário e previsão para

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

carregamento elétrico de veículos.

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 30.09.2023

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	28.264.112	38,4%	-	0,0%	28.264.112	38,4%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	76.500	0,1%	-	0,0%	76.500	0,1%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	45.278.118	61,5%	-	0,0%	45.278.118	61,5%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
<i>Ações em Circulação</i>	<i>45.278.118</i>	<i>61,5%</i>	<i>-</i>	<i>0,0%</i>	<i>45.278.118</i>	<i>61,5%</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 30.09.2022

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	25.767.512	35,0%	-	0,0%	25.767.512	35,0%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	1.000	0,0%	-	0,0%	1.000	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	47.850.218	65,0%	-	0,0%	47.850.218	65,0%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	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>65,0%</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 30.09.2023**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	25.630.000	34,8%	-	0,0%	25.630.000	34,8%
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2.620.000	3,6%	-	0,0%	2.620.000	3,6%
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,0%	-	0,0%	14.112	0,0%
Renato Meyer Nigri	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Andrea Nigri Horovitz	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Conselho de Administração	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	76.500	0,1%	-	0,0%	76.500	0,1%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Vokin ⁽¹⁾	9.905.699	13,5%	-	0,0%	9.905.699	13,5%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	35.372.419	48,0%	-	0,0%	35.372.419	48,0%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	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 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa 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 nove meses findo em 30 de setembro 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 e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 9 de novembro de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 8 de novembro de 2023

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

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

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 01 de julho de 2023 a 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 08 de novembro 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, 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 3º 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, 06 de novembro de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

ANDERSON LUIS HIRAOKA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios

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

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 3º 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, 06 de novembro de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

ANDERSON LUIS HIRAOKA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios