

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	27
---	----

Notas Explicativas	50
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	95
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	96
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	97
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	101
---	-----

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	104
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	105
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	106

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
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	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.517.949	1.479.481	1.706.908
1.01	Ativo Circulante	196.332	176.021	249.853
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	88.410	84.981	98.684
1.01.02	Aplicações Financeiras	68.347	59.308	141.148
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	68.347	59.308	141.148
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	68.347	59.308	141.148
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.765	5.293	3.141
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.765	5.293	3.141
1.01.07	Despesas Antecipadas	107	71	40
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	35.703	26.368	6.840
1.01.08.03	Outros	35.703	26.368	6.840
1.01.08.03.01	Créditos diversos	32.157	26.368	6.840
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	3.546	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.321.617	1.303.460	1.457.055
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	58.666	106.589	328.528
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.127	951	56.339
1.02.01.07	Tributos Diferidos	415	4.218	6.119
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	415	4.218	6.119
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	43.109	88.699	254.063
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	30.083	74.541	230.518
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	13.026	14.158	23.545
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.015	12.721	12.007
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	11.015	12.721	12.007
1.02.02	Investimentos	1.246.762	1.179.592	1.105.862
1.02.02.01	Participações Societárias	1.246.762	1.179.592	1.105.862
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.246.762	1.179.592	1.105.862
1.02.03	Imobilizado	5.718	3.751	4.253
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.718	3.751	4.253
1.02.04	Intangível	10.471	13.528	18.412

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.04.01	Intangíveis	10.471	13.528	18.412
1.02.04.01.02	Intangíveis	10.471	13.528	18.412

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.517.949	1.479.481	1.706.908
2.01	Passivo Circulante	349.516	330.993	330.889
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	19.471	12.785	9.716
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	19.471	12.785	9.716
2.01.02	Fornecedores	1.286	1.628	1.182
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.286	1.628	1.182
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.036	1.510	1.227
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.036	1.510	1.227
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.036	1.510	1.227
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.112	41.427	50.891
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.511	10.067	29.052
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.511	10.067	29.052
2.01.04.02	Debêntures	43.601	31.360	21.839
2.01.05	Outras Obrigações	276.611	273.643	267.873
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	261.749	259.803	254.851
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	261.749	259.803	254.851
2.01.05.02	Outros	14.862	13.840	13.022
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.232	1.958	1.326
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	13.630	11.882	11.696
2.02	Passivo Não Circulante	578.495	558.239	600.306
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	555.100	510.463	465.847
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	7.500	144.256
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	7.500	144.256
2.02.01.02	Debêntures	555.100	502.963	321.591
2.02.02	Outras Obrigações	23.395	47.776	134.459
2.02.02.02	Outros	23.395	47.776	134.459
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	16.720	41.066	115.680
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	6.063	6.710	5.279
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	612	0	13.500

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03	Patrimônio Líquido	589.938	590.249	775.713
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-41.038	-39.682	-39.682
2.03.02.07	Reserva de Capital	-1.356	0	0
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.237.340	-1.238.385	-1.052.921

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	38.715	-109.655	-121.349
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-45.385	-41.664	-45.859
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-23.937	-28.107	-28.632
3.04.02.02	Honorários da administração	-21.448	-13.557	-17.227
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	33.871	-23.556	-40.078
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	50.229	-44.435	-35.412
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	38.715	-109.655	-121.349
3.06	Resultado Financeiro	-37.670	-75.070	-43.503
3.06.01	Receitas Financeiras	18.154	10.018	8.150
3.06.02	Despesas Financeiras	-55.824	-85.088	-51.653
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.045	-184.725	-164.852
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.045	-184.725	-164.852
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.045	-184.725	-164.852
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,01419	-2,5092	-2,23926
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,01419	-2,5092	-2,23926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	1.045	-184.725	-164.852
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.045	-184.725	-164.852

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	64.485	-51.537	-170.320
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	21.283	-39.907	-45.833
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.045	-184.725	-164.852
6.01.01.02	Depreciações	1.235	2.163	1.906
6.01.01.03	Amortização de software	4.950	4.978	5.036
6.01.01.04	Baixa de itens do imobilizado e do intangível	224	2.621	0
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-50.229	44.435	35.412
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	51.945	79.506	39.692
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-3.784	-3.837	-2.513
6.01.01.10	Provisão para perdas parceiros de construção	-6.805	6.139	2.056
6.01.01.12	Amortização de remensuração de investimento	7.409	11.800	30.142
6.01.01.13	Provisão para riscos	-1.295	1.284	-828
6.01.01.16	Ganho/perda na venda/aquisição de participação societária	815	-1.525	-1.391
6.01.01.17	Provisão para participação no lucros	5.440	2.300	2.354
6.01.01.18	Provisão para bônus	9.240	3.807	0
6.01.01.19	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.093	-8.853	7.153
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	44.854	2.082	-165.036
6.01.02.01	Créditos diversos	-5.789	-2.629	-1.435
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-36	-31	318
6.01.02.03	Impostos a recuperar	5.331	-251	336
6.01.02.04	Outras contas a receber	1.706	-714	1.818
6.01.02.06	Fornecedores	-342	446	-373
6.01.02.07	Impostos, contribuições e salários	-10.110	-5.760	-3.166
6.01.02.08	Partes relacionadas	52.207	14.304	-159.097
6.01.02.09	Outras contas a pagar	139	-3.283	-3.437
6.01.02.10	Aquisição de participação societária a pagar	1.748	0	0
6.01.03	Outros	-1.652	-13.712	40.549
6.01.03.01	Juros pagos	-55.489	-49.021	-24.611
6.01.03.02	Dividendos recebidos	53.837	35.309	65.160

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-90.991	36.526	-153.333
6.02.01	Intangível	-2.105	-272	-1.395
6.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-8.431	141.065	-69.588
6.02.03	Compras de imobilizado	-2.270	-1.684	-721
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-67.173	-164.041	-81.629
6.02.05	Caixa Líquido gerado na venda de participação societária	0	61.458	0
6.02.06	Aquisição participação societária	-11.012	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.935	1.308	175.567
6.03.05	Captações de empréstimos	175.000	211.500	398.128
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-145.065	-210.192	-222.561
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.429	-13.703	-148.086
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	84.981	98.684	246.770
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	88.410	84.981	98.684

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	1.045	0	1.045
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.045	0	1.045
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	-1.356	-1.356
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-1.052.921	0	775.713
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-184.725	0	-184.725
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-184.725	0	-184.725
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	-739	0	-739
5.06.04	Outras movimentações com reorganização societária	0	0	0	-739	0	-739
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	-888.069	0	940.565
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-164.852	0	-164.852
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-164.852	0	-164.852
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	28.569	-29.835	-45.892
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.147	-4.528	-3.631
7.02.04	Outros	31.716	-25.307	-42.261
7.03	Valor Adicionado Bruto	28.569	-29.835	-45.892
7.04	Retenções	-6.185	-7.141	-6.942
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.185	-7.141	-6.942
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	22.384	-36.976	-52.834
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	68.383	-34.417	-27.262
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	50.229	-44.435	-35.412
7.06.02	Receitas Financeiras	18.154	10.018	8.150
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.767	-71.393	-80.096
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.767	-71.393	-80.096
7.08.01	Pessoal	29.745	22.504	28.848
7.08.01.01	Remuneração Direta	29.745	22.504	28.848
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.931	5.058	3.911
7.08.02.01	Federais	3.931	5.058	3.911
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	56.046	85.770	51.997
7.08.03.01	Juros	55.824	85.088	51.653
7.08.03.02	Aluguéis	222	682	344
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.045	-184.725	-164.852
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.045	-184.725	-164.852

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.607.828	1.556.408	1.743.807
1.01	Ativo Circulante	861.002	767.890	704.430
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	113.662	103.863	101.813
1.01.02	Aplicações Financeiras	87.346	71.145	141.889
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	87.346	71.145	141.889
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	87.346	71.145	141.889
1.01.03	Contas a Receber	99.765	30.556	47.172
1.01.03.01	Clientes	99.765	30.556	47.172
1.01.04	Estoques	504.107	520.421	376.296
1.01.06	Tributos a Recuperar	18.728	13.811	12.626
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	18.728	13.811	12.626
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.240	1.224	512
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	35.154	26.870	24.122
1.01.08.03	Outros	35.154	26.870	24.122
1.01.08.03.01	Créditos diversos	31.608	26.870	24.122
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	3.546	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	746.826	788.518	1.039.377
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	219.288	172.155	427.405
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.127	951	56.339
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	4.127	951	56.339
1.02.01.04	Contas a Receber	65.749	55.864	147.733
1.02.01.04.01	Clientes	43.996	37.975	126.464
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	21.753	17.889	21.269
1.02.01.05	Estoques	86.710	36.299	115.132
1.02.01.07	Tributos Diferidos	1.286	9.895	10.971
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	1.286	9.895	10.971
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	61.416	69.146	97.230
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	6.422	6.070	10.732
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	54.994	63.076	86.498

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02	Investimentos	505.589	589.630	583.615
1.02.02.01	Participações Societárias	505.589	589.630	583.615
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	505.589	589.630	583.615
1.02.03	Imobilizado	11.478	13.117	9.945
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.478	13.117	9.945
1.02.04	Intangível	10.471	13.616	18.412
1.02.04.01	Intangíveis	10.471	13.616	18.412
1.02.04.01.02	Intangíveis	10.471	13.616	18.412

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.607.828	1.556.408	1.743.807
2.01	Passivo Circulante	236.788	244.539	299.867
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	22.328	17.404	14.586
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	22.328	17.404	14.586
2.01.02	Fornecedores	11.763	9.814	8.116
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.763	9.814	8.116
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.428	5.613	7.236
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.428	5.613	7.236
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.598	2.165	2.495
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.135	1.119	2.084
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.695	2.329	2.657
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.199	41.881	51.568
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.598	10.521	29.729
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.598	10.521	29.729
2.01.04.02	Debêntures	43.601	31.360	21.839
2.01.05	Outras Obrigações	142.070	169.827	218.361
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	61.437	120.921	116.332
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	9.968	28.675	26.700
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	51.469	92.246	89.632
2.01.05.02	Outros	80.633	48.906	102.029
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	54.065	22.537	7.252
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.243	1.790	59.011
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	13.630	11.882	11.696
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	7.695	12.697	24.070
2.02	Passivo Não Circulante	749.018	650.635	652.668
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	597.367	519.600	467.554
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	42.267	16.637	145.963
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	42.267	16.637	145.963
2.02.01.02	Debêntures	555.100	502.963	321.591

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02	Outras Obrigações	111.788	64.246	73.372
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.841	1.635	3.917
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.841	1.635	3.917
2.02.02.02	Outros	109.947	62.611	69.455
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	90.342	47.482	30.227
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	6.107	1.903	0
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.622	2.049	1.547
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	10.264	11.177	24.181
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	612	0	13.500
2.02.03	Tributos Diferidos	1.399	1.390	5.586
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.399	1.390	5.586
2.02.04	Provisões	38.464	65.399	106.156
2.02.04.02	Outras Provisões	38.464	65.399	106.156
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.431	2.106	2.795
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	35.033	63.293	103.361
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	622.022	661.234	791.272
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-41.038	-39.682	-39.682
2.03.02.09	Reserva de Capital	-1.356	0	0
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.237.340	-1.238.385	-1.052.921
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	32.084	70.985	15.559

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	237.347	146.363	180.647
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	222.918	121.274	148.959
3.01.02	Receita de prestação de serviços	14.429	25.089	31.688
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-209.523	-138.159	-196.807
3.02.01	Deduções da Receita Bruta	-7.400	-5.399	-6.476
3.02.02	Custo dos imóveis vendidos	-183.894	-112.662	-175.657
3.02.03	Custo dos serviços prestados	-18.229	-20.098	-14.674
3.03	Resultado Bruto	27.824	8.204	-16.160
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.153	-136.314	-126.401
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.557	-32.425	-18.277
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-64.413	-64.514	-65.690
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-42.965	-50.957	-48.463
3.04.02.02	Honorários da administração	-21.448	-13.557	-17.227
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	60.042	-72.326	-87.856
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	60.042	-72.326	-87.856
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.775	32.951	45.422
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	22.671	-128.110	-142.561
3.06	Resultado Financeiro	-12.996	-53.040	-18.546
3.06.01	Receitas Financeiras	27.587	28.448	26.584
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.583	-81.488	-45.130
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.675	-181.150	-161.107
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.375	-4.491	-5.768
3.08.01	Corrente	-6.374	-7.037	-4.349
3.08.02	Diferido	-1.001	2.546	-1.419
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.300	-185.641	-166.875
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.300	-185.641	-166.875
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.045	-184.725	-164.852
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.255	-916	-2.023
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,03124	-2,52165	-2,23926
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,03124	-2,52165	-2,23926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.300	-185.641	-166.875
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.300	-185.641	-166.875
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.045	-184.725	-164.852
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.255	-916	-2.023

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.405	-167.120	-252.782
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	39.609	-153.326	-146.289
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	9.675	-181.150	-161.107
6.01.01.02	Depreciações	6.408	6.926	2.247
6.01.01.03	Amortização de software	5.038	4.983	5.036
6.01.01.04	Baixa de itens do imobilizado e do intangível	4.939	2.239	0
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-28.775	-32.951	-45.422
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	55.088	80.270	40.134
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-6.687	-4.422	-2.543
6.01.01.09	Imposto sobre venda diferido	1.024	-2.615	1.482
6.01.01.10	Provisão para participação no lucros/Provisão para bônus/Provisão para plano de incentivo a LP	15.773	-2.746	9.507
6.01.01.11	Provisão para indenizações a clientes	0	-8	-541
6.01.01.12	Ajuste a valor presente	1.987	518	0
6.01.01.13	Provisão para Riscos/Provisão para garantias	2.328	-38.631	-31.946
6.01.01.14	Provisão para perda na realização do estoque	-17.496	1.003	9.257
6.01.01.15	Provisão para perdas parceiros de construção	-6.805	6.139	2.056
6.01.01.16	Provisão para distrato de clientes	-8.023	-4.432	-4.895
6.01.01.18	Amortização de remensuração de investimento	7.409	11.800	30.142
6.01.01.19	Ganho na venda de participação societária	0	81	-1.391
6.01.01.20	Provisão para crédito com perda esperada	-2.274	-330	1.695
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.240	7.589	-140.449
6.01.02.01	Contas a receber	-35.188	117.825	-50.782
6.01.02.02	Créditos diversos	-4.738	3.813	2.839
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	5.914	-72.701	-108.096
6.01.02.04	Despesas pagas antecipadamente	-1.016	-712	-48
6.01.02.05	Impostos a recuperar	3.692	-109	463
6.01.02.06	Outras contas a receber	-3.864	3.380	1.874
6.01.02.07	Partes relacionadas e parceiros de negócios	-654	16.537	20.202
6.01.02.09	Fornecedores	1.949	1.698	-3.645

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.10	Impostos, contribuições e salários	-11.032	-6.622	-3.869
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	43.937	26.117	794
6.01.02.12	Pagamentos de processos para riscos	-27.502	0	0
6.01.02.13	Participações em consórcios	206	-2.282	316
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.657	-55.318	5.326
6.01.02.15	Aquisição de participação societária a pagar	1.748	0	0
6.01.02.16	Outras contas a pagar	-3.461	-18.458	803
6.01.02.17	Pagamento de garantias	-4.888	-5.579	-6.626
6.01.03	Outros	-23.774	-21.383	33.956
6.01.03.01	Juros pagos	-58.070	-49.325	-24.611
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.941	-7.367	-2.958
6.01.03.03	Dividendos recebidos	39.237	35.309	61.525
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-776	170.473	-80.609
6.02.01	Intangível	-2.105	-365	-1.395
6.02.02	Títulos mantidos até o vencimento	-12.690	130.554	-68.052
6.02.03	Compras de imobilizado	-8.552	-9.739	-5.603
6.02.04	Aumento/Redução dos investimentos	22.571	-8.371	-5.559
6.02.05	Caixa Líquido gerado na venda de participação societária	0	58.394	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	21.980	-1.303	183.285
6.03.05	Captações de empréstimos	208.134	220.000	398.128
6.03.06	Amortizações de empréstimos	-145.998	-211.945	-227.816
6.03.09	Participação de acionistas não controladores em controladas	-40.156	-9.358	12.973
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9.799	2.050	-150.106
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	103.863	101.813	251.919
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	113.662	103.863	101.813

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-40.156	-40.156
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.045	0	1.045	1.255	2.300
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.045	0	1.045	1.255	2.300
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	-1.356	-1.356	0	-1.356
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938	32.084	622.022

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-1.052.921	0	775.713	15.559	791.272
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713	15.559	791.272
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	56.342	56.342
5.04.08	Integralização de capital dos não controladores em controladas	0	0	0	0	0	0	56.342	56.342
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-184.725	0	-184.725	-916	-185.641
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-184.725	0	-184.725	-916	-185.641
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	-739	0	-739	0	-739
5.06.04	Outras movimentações com reorganização societária	0	0	0	-739	0	-739	0	-739
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249	70.985	661.234

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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	-888.069	0	940.565	6.090	946.655
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-888.069	0	940.565	6.090	946.655
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	11.492	11.492
5.04.08	Efeito da Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	11.492	11.492
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-164.852	0	-164.852	-2.023	-166.875
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-164.852	0	-164.852	-2.023	-166.875
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.052.921	0	775.713	15.559	791.272

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	239.621	146.693	178.952
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	237.347	146.363	180.647
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	2.274	330	-1.695
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-184.918	-251.851	-311.383
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-186.186	-120.139	-150.084
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.239	-10.426	-5.407
7.02.04	Outros	8.507	-121.286	-155.892
7.03	Valor Adicionado Bruto	54.703	-105.158	-132.431
7.04	Retenções	-11.446	-11.909	-7.283
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.446	-11.909	-7.283
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	43.257	-117.067	-139.714
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	56.362	61.399	72.006
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.775	32.951	45.422
7.06.02	Receitas Financeiras	27.587	28.448	26.584
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	99.619	-55.668	-67.708
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	99.619	-55.668	-67.708
7.08.01	Pessoal	37.331	32.245	37.053
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.804	35.341	24.519
7.08.01.02	Benefícios	2.803	4.251	4.056
7.08.01.03	F.G.T.S.	655	1.394	752
7.08.01.04	Outros	13.069	-8.741	7.726
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.884	15.194	16.255
7.08.02.01	Federais	17.732	13.660	14.764
7.08.02.03	Municipais	1.152	1.534	1.491
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.104	82.534	45.859
7.08.03.01	Juros	40.583	81.488	45.130
7.08.03.02	Aluguéis	521	1.046	729
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.300	-185.641	-166.875
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.300	-185.641	-166.875

Administração/Comentário do Desempenho

**TECNISA S.A.**

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 22 de março de 2023.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2022

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do ambiente macroeconômico desafiador, o ano de 2022 foi marcado por diversas conquistas para a Companhia, com destaque para a retomada da lucratividade anual, após 7 anos. Finalizamos o exercício de 2022 apresentando um lucro líquido de R\$ 1 milhão, revertendo um prejuízo de R\$ 185 milhões em 2021.

Ao longo de 2022, a taxa SELIC subiu 4,5 pontos percentuais e atingiu 13,75% a.a., o que tornou o financiamento imobiliário mais oneroso para os clientes e aumentou os custos financeiros da Companhia. Além disso, o INCC apresentou um aumento de 12,4%, comprimindo as margens de todo o setor, que teve dificuldade para repassar o aumento dos custos de construção para o preço dos imóveis.

Nesse contexto, o resultado alcançado é marcante e reflete o esforço da administração na reestruturação do negócio, com otimização da estrutura administrativa, redefinição da estratégia de marketing e de vendas, assim como lançamentos de projetos que tiveram boa aceitação por parte dos clientes.

Em setembro, a Ação Direta de Inconstitucionalidade que havia suspenso a Lei Municipal nº 17.561/2021 foi julgada improcedente de forma unânime, com isso a administração se sentiu confiante para retomar os lançamentos no Jardim das Perdizes ("JDP"). Nesse mesmo mês, lançamos o Bosque Pitangueiras, retomando lançamentos no bairro após 8 anos.

Os primeiros 3 meses de vendas apresentaram um resultado de comercialização de 80% deste produto, demonstrando o enorme potencial a ser explorado nos terrenos que dispomos ao redor do parque. Em novembro, lançamos o Reserva Figueiras com ganho de 11% no preço e, com índice de comercialização de 35% até o momento. Para o ano de 2023, o JDP será um importante pilar para a consolidação dos resultados da Companhia e criação de valor para nossos acionistas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Não podemos deixar de citar o lançamento do empreendimento *Kalea Jardins* no 4T22. Projeto de alto padrão com diferenciais selecionados para os nossos clientes. Este projeto e os lançamentos no JDP estão trazendo bons resultados para a Companhia. No ano, apresentamos crescimento de 112% em vendas em relação à 2021 e montante de R\$ 585 milhões, parte Tecnisa, o maior valor vendido desde 2014. Reflexo do trabalho da nossa equipe de Marketing e Vendas, bem como dos corretores que nos apoiaram este ano.

Em 2022 iniciamos 5 obras. Este fato, aliado ao incremento de vendas, permitiu um aumento na Receita Operacional Líquida de 63% em relação a 2021, alcançando R\$ 230 milhões. Além disso, tal crescimento permitiu uma maior diluição de nossos custos fixos e, por conseguinte, aumento de 4,3 pontos percentuais na Margem Bruta Ajustada, que encerrou o ano em 19%.

Além de repensar nossa estratégia comercial, buscamos enxugar nossas despesas administrativas com foco no aumento da eficiência dos processos internos. Implementamos sistemas que auxiliaram na melhora do controle nos custos e na diminuição em diversas linhas de despesas, obtendo uma redução de 14% nas despesas administrativas em relação ao ano de 2021¹.

Percebendo que o ano seria mais volátil, tomamos a decisão de alongar o perfil da dívida, que passou de um prazo de médio de vencimento de 3,0 anos ao final de 2021 para 3,3 anos ao final de 2022. Além disso, vendemos ativos não estratégicos que somaram R\$ 34 milhões e fizemos acordos judiciais de ações ativas no montante de R\$ 30 milhões, visando o reforço no caixa da Companhia.

Todas as nossas ações nos possibilitaram reduzir em 70% o consumo de caixa comparado a 2021 e encerrar o ano com caixa 4 vezes superior às obrigações de curto prazo, dando segurança e conforto para a execução de nosso plano de negócios.

Agradecemos o esforço de nossos colaboradores e corretores para a obtenção deste importante resultado, o direcionamento oferecido pelo Conselho de Administração, bem como a confiança em nós depositada pelos nossos acionistas, clientes, parceiros e fornecedores.

Fernando Perez, Presidente da Companhia

¹ Despesas gerais e administrativas desconsiderando as Provisões do Plano de Incentivo de Longo Prazo.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Durante o exercício de 2022 informamos que os auditores independentes da sociedade Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda não prestaram outros serviços que não os relacionados com auditoria externa.

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 07 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no Relatório da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Sumário

TECNISA EM NÚMEROS.....	5
DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS.....	6
VENDAS CONTRATADAS	7
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	9
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	11
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	12
REPASSE DE UNIDADES.....	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	13
RECEITA OPERACIONAL.....	13
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	14
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA.....	15
RESULTADOS A APROPRIAR	15
DESPESAS COM VENDAS.....	16
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	16
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	17
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	17
EBITDA	18
RESULTADO FINANCEIRO.....	19
RESULTADO LÍQUIDO	19
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	20
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T22 E 2022.....	23
CONTATO DO RI	23

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Empreendimentos lançados	2	2	0,0%	2	0,0%	4	5	-20,0%
Unidades lançadas	131	587	-77,7%	281	-53,4%	412	1.312	-68,6%
Área útil lançada (m²)	29.671	39.157	-24,2%	25.258	17,5%	54.929	76.872	-28,5%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	668.000	486.932	37,2%	325.400	105,3%	993.400	939.602	5,7%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	545.600	390.556	39,7%	232.750	134,4%	778.350	843.226	-7,7%
Vendas Contratadas	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Unidades vendidas	165	212	-22,2%	151	9,3%	508	503	1,0%
Área útil comercializada (m²)	19.228	11.559	66,3%	13.713	40,2%	52.122	37.006	40,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	379.374	108.220	250,6%	147.268	157,6%	710.027	320.410	121,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	314.166	92.708	238,9%	111.990	180,5%	585.379	276.252	111,9%
Banco de Terrenos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.586	7.595	-13,3%	6.934	-5,0%	6.586	7.595	-13,3%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.262	5.010	-14,9%	4.643	-8,2%	4.262	5.010	-14,9%
Indicadores Financeiros	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita operacional líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Lucro bruto ajustado	15.099	1.554	871,5%	13.327	13,3%	43.760	20.825	110,1%
Margem bruta ajustada (%)	21,6%	8,9%	12,7 p.p.	18,5%	3,2 p.p.	19,0%	14,8%	4,3 p.p.
EBITDA ajustado	30.989	(42.788)	-172,4%	9.676	220,3%	56.085	(110.194)	-150,9%
Margem EBITDA ajustada (%)	44,4%	-246,0%	290,5 p.p.	13,4%	31,0 p.p.	24,4%	-78,2%	102,6 p.p.
Lucro líquido do período	15.786	(58.963)	-126,8%	1.656	853,3%	1.045	(184.725)	-100,6%
Margem líquida (%)	22,6%	-339,1%	361,7 p.p.	2,3%	20,3 p.p.	0,5%	-131,0%	131,5 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,2144	(0,8009)	-126,8%	0,0225	853,3%	0,0142	(2,5092)	-100,6%
Receita líquida a apropriar	190.760	91.970	107,4%	182.283	4,7%	190.760	91.970	107,4%
Lucro bruto a apropriar	41.800	22.371	86,8%	40.159	4,1%	41.800	22.371	86,8%
Margem bruta a apropriar (%)	21,9%	24,3%	-2,4 p.p.	22,0%	-0,1 p.p.	21,9%	24,3%	-2,4 p.p.
Endividamento	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	622.022	661.234	-5,9%	665.119	-6,5%	622.022	661.234	-5,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	113.662	103.863	9,4%	88.982	27,7%	113.662	103.863	9,4%
Títulos e Valores Mobiliários	91.473	72.096	26,9%	49.474	84,9%	91.473	72.096	26,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	205.135	175.959	16,6%	138.456	48,2%	205.135	175.959	16,6%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(232)	(1.035)	-77,6%	(238)	-2,5%	(232)	(1.035)	-77,6%
(-) Debêntures	(598.701)	(534.323)	12,0%	(537.703)	11,3%	(598.701)	(534.323)	12,0%
(-) Outras dívidas corporativas	(7.511)	(17.567)	-57,2%	(10.012)	-25,0%	(7.511)	(17.567)	-57,2%
Dívida líquida [ex-SFH]	(401.309)	(376.966)	6,5%	(409.497)	-2,0%	(401.309)	(376.966)	6,5%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-64,5%	-57,0%	-7,5 p.p.	-61,6%	-2,9 p.p.	-64,5%	-57,0%	-7,5 p.p.
(-) Financiamento à produção	(42.122)	(8.556)	392,3%	(30.224)	39,4%	(42.122)	(8.556)	392,3%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-71,3%	-58,3%	-13,0 p.p.	-66,1%	-5,2 p.p.	-71,3%	-58,3%	-13,0 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(3.710)	(13.852)	-73,2%	(23.622)	-84,3%	(57.909)	(166.441)	-65,2%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	14.104	(21.150)	-166,7%	(18.116)	-177,9%	(30.925)	(169.273)	-81,7%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	14.104	(17.146)	-182,3%	(18.116)	-177,9%	(25.673)	(94.067)	-72,7%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

³ Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial, bem como deduz os desembolsos com a aquisição de terrenos de R\$ 4 milhões, R\$ 75 milhões e R\$ 5 milhões no 4T21, 2021 e 2022 respectivamente.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Companhia realizou o **lançamento** de dois projetos no 4T22, o *Reserva Figueiras* no Jardim das Perdizes em novembro e o *Kalea Jardins* em dezembro. No exercício de 2022, foram lançados 4 projetos, totalizando um VGV de **R\$ 778 milhões**, parte Tecnisa.

O *Reserva Figueiras* é o segundo empreendimento lançado após a retomada do projeto do **Jardim das Perdizes** e possui 104 unidades de 165 a 188 m², totalizando um Valor Geral de Vendas de **R\$ 288 milhões**, dos quais 57,5% referem-se à participação da Tecnisa. O projeto conta com comodidades como elevador privativo, *honest market*¹, playground, salão de festas, área fitness, sports bar, espaço *gourmet*, piscinas coberta e descoberta, sala de massagem, spa, dentre outros diferenciais.



Por sua vez, o *Kalea Jardins* é um empreendimento de **R\$ 380 milhões de VGV** (participação 100% Tecnisa), oferecendo 27 unidades de luxo com 368 m² e um duplex na cobertura de 728 m². O projeto foi desenvolvido pelos escritórios de arquitetura da Athié Wohnrath, de decoração da Anastassiadis e de paisagismo do Abbud.

Diferenciais para o conforto e bem-estar das famílias dos clientes estão presentes no empreendimento, tais como: área *fitness*, piscina, espaço *gourmet*, salão de festas, *playground*,

¹ *Honest market* é um modelo de loja de conveniência onde o cliente pega o que precisa e paga por meio de aplicativos ou por totem de autoatendimento

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



brinquedoteca, hall e elevadores privativos, infraestrutura para pontos de carregamento elétrico na garagem, biometria nos elevadores e para acesso de pedestres, câmeras de segurança, dentre outros.



Lançamentos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Empreendimentos lançados	2	2	0,0%	2	0,0%	4	5	-20,0%
Unidades lançadas	131	587	-77,7%	281	-53,4%	412	1.312	-68,6%
Área útil lançada (m²)	29.671	39.157	-24,2%	25.258	17,5%	54.929	76.872	-28,5%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	668.000	486.932	37,2%	325.400	105,3%	993.400	939.602	5,7%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	545.600	390.556	39,7%	232.750	134,4%	778.350	843.226	-7,7%

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 315 milhões no trimestre, aumento de 223% em relação ao 4T21 e de 165% sobre o 3T22. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”)¹ Bruta**, atingiu 22,2% no 4T22, 12,3 p.p. acima do VSO do 4T21 e 10,1 p.p. superior ao mesmo indicador do trimestre anterior.

No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 600 milhões, aumento de 106% em relação a 2021.

Mesmo em um cenário macroeconômico mais desafiador, a Companhia apresentou um crescimento significativo nas vendas contratadas. Os principais motivos que justificam a melhora na performance de vendas foram a reestruturação das estratégias comerciais e de marketing, assim como os lançamentos dos empreendimentos *Bosque Pitangueiras* no 3T22 e *Reserva Figueiras* e *Kalea Jardins*

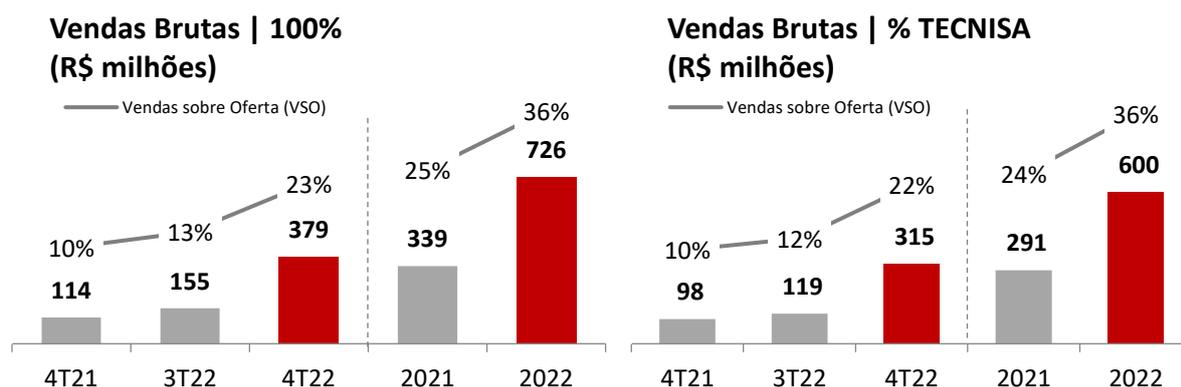
¹ VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



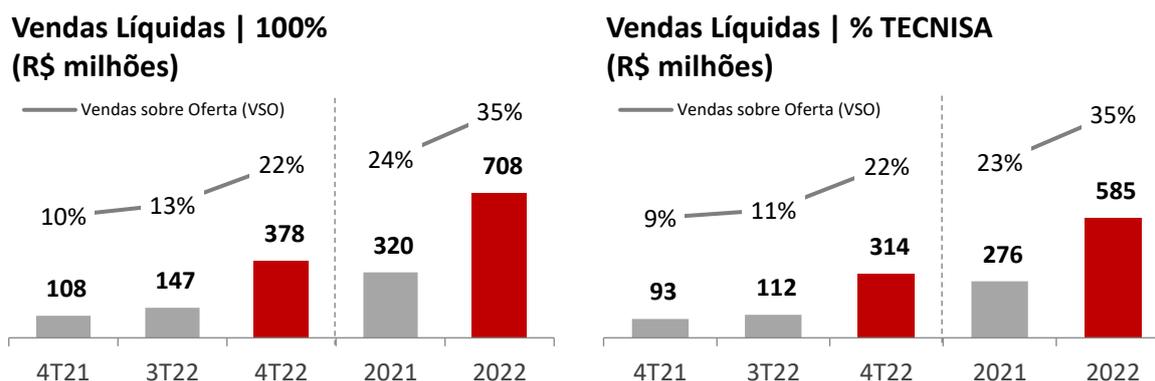
no 4T22. Tais empreendimentos têm foco no público de alto padrão que são menos suscetíveis a variações macroeconômicas.

A Tecnisa passou por um processo de transformação digital ao longo de 2022. Dentre os grandes avanços do ano, destacam-se: [i] implementação de novas tecnologias de relacionamento com cliente; [ii] acompanhamento de indicadores de performance em tempo real; [iii] direcionamento das decisões por meio de dados; e [iv] aperfeiçoamento da jornada do cliente.



Os **Distratos** no período somaram R\$ 1 milhão, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 314 milhões no trimestre, representando um aumento de 239% em relação ao 4T21 e de 181% em relação ao 3T22. Como consequência, a **VSO líquida** no 4T22 foi de 22,1%.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 4T22 em R\$ 8 milhões, diminuição de 78% em relação ao 4T21 e estável comparado ao 3T22.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



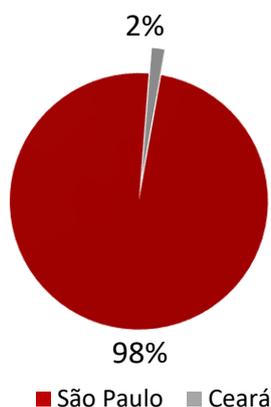
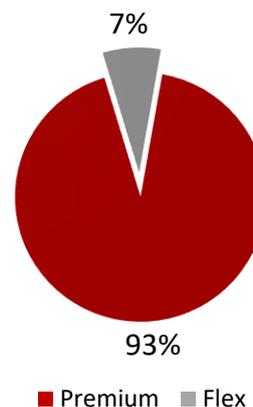
Vendas Contratadas	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	380.549	114.357	232,8%	154.555	146,2%	727.437	338.621	114,8%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	315.128	97.691	222,6%	118.818	165,2%	599.970	291.381	105,9%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(1.175)	(6.137)	-80,8%	(7.287)	-83,9%	(17.410)	(18.211)	-4,4%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(962)	(4.983)	-80,7%	(6.829)	-85,9%	(14.591)	(15.128)	-3,6%
Unidades vendidas	165	212	-22,2%	151	9,3%	508	503	1,0%
Área útil comercializada (m²)	19.228	11.559	66,3%	13.713	40,2%	52.122	37.006	40,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	379.374	108.220	250,6%	147.268	157,6%	710.027	320.410	121,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	314.166	92.708	238,9%	111.990	180,5%	585.379	276.252	111,9%

Breakdown da Venda Contratada Líquida, parte TECNISA (R\$ milhões)

4T22	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	308	-1	307
Concluídos	7	0	7
Total	315	-1	314

CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A Carteira de Terrenos da Companhia registrou no 4T22 um VGV potencial de R\$ 4.262 milhões, parcela TECNISA. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 93% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

Distribuição Geográfica
(4T22)Distribuição por Segmento
(4T22)

Ao longo de 2022, foram reconhecidas as vendas de dois terrenos: um localizado em Curitiba-PR, por R\$ 16 milhões, e uma gleba de 13 hectares em Aquiraz-CE, por R\$ 74 milhões, sendo 25% a participação da Tecnisa. A venda deste último resultou em um lucro de R\$ 15 milhões para a Companhia, reconhecido no 1T22.

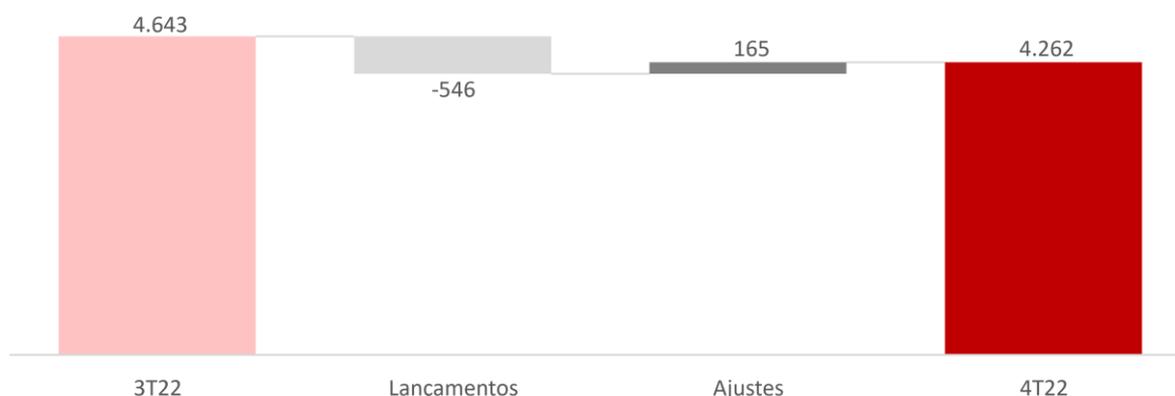
Vale ressaltar que a Companhia seguirá realizando a venda dos terrenos não aderentes à estratégia. Dentre os terrenos fora de São Paulo, destacam-se 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Em 31 de dezembro de 2022, os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentavam um VGV potencial de R\$ 5,0 bilhões, dos quais R\$ 2,9 bilhões referem-se à participação TECNISA.

Evolução do Landbank (4T22)

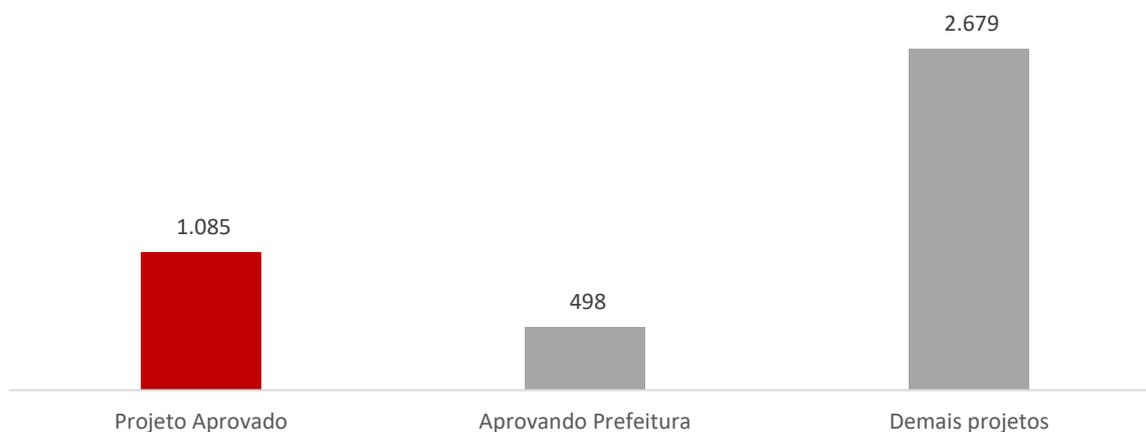


O ajuste entre o 3T22 e o 4T22 foi realizado, majoritariamente, por correção dos preços dos projetos do Jardim das Perdizes. A performance de vendas e o preço praticado nos lançamentos dos últimos trimestres trouxe maior visibilidade em relação ao nível de preços que são aceitos no bairro, permitindo ajustar o VGV esperado para os próximos lançamentos.

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

Ao final do 4T22, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão em projetos aprovados e VGV potencial de R\$ 498 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

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



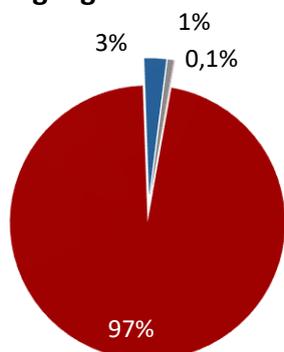
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

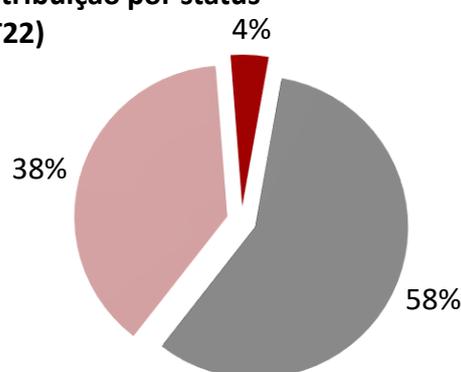
A TECNISA encerrou o 4T22 com R\$ 1.294 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 1.103 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 22% em relação ao 4T21 e um aumento de 26% em relação ao 3T22. O estoque de unidades concluídas representa 4% do total. Ao final do trimestre, 97% 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 (4T22)



■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

Distribuição por status (4T22)



■ Obras não iniciadas ■ Em construção ■ Concluídas

4T22	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.293,5	100,0%	1.103,3	100,0%	89.866	100,0%	1.189	100,0%
Lançamentos 2022	616,6	47,7%	490,7	44,5%	31.219	34,7%	237	19,9%
Lançamentos 2021	542,3	41,9%	479,6	43,5%	42.724	47,5%	742	62,4%
Lançamentos 2020	91,5	7,1%	91,5	8,3%	8.150	9,1%	49	4,1%
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	0,0%	0,3	0,0%	202	0,2%	-	0,0%
Lançamentos 2013	-	0,0%	-	0,0%	29	0,0%	1	0,1%
Lançamentos 2012	25,9	2,0%	25,8	2,3%	4.632	5,2%	128	10,8%
Lançamentos 2011	5,0	0,4%	4,4	0,4%	1.139	1,3%	5	0,4%
Lançamentos 2010	8,4	0,6%	8,4	0,8%	1.275	1,4%	14	1,2%
Lançamentos 2009	0,6	0,0%	0,6	0,1%	167	0,2%	3	0,3%
Lançamentos 2008	0,8	0,1%	0,4	0,0%	250	0,3%	3	0,3%
Lanç. Anteriores a 2008	1,9	0,1%	1,7	0,2%	362	0,4%	3,0	0,3%
Concluídas	45,7	3,5%	44,2	4,0%	8.107	9,0%	161	13,5%
Em construção	422,2	32,6%	422,2	38,3%	34.683	38,6%	509	42,8%
Obras não iniciadas	825,5	63,8%	636,9	57,7%	47.076	52,4%	519	43,7%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

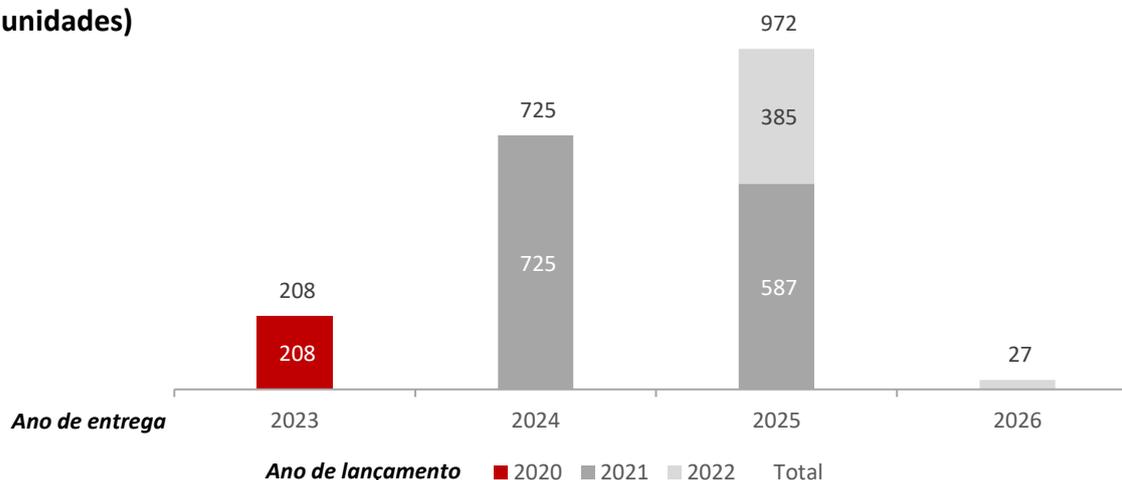


ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 4T22, **não houve entrega** de novos empreendimentos. Considerando o ciclo de lançamentos iniciado ao final de 2020, as próximas entregas estão previstas para 2023.

Entrega de Empreendimentos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Empreendimentos concluídos	-	3	-100,0%	-	n.a.	1	3	-66,7%
Unidades entregues	-	693	-100,0%	-	n.a.	312	693	-55,0%
VGVenregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	58.910	-100,0%	-	n.a.	16.686	58.910	-71,7%

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

Cronograma de entregas
(unidades)

REPASSE DE UNIDADES

No 4T22, foram repassadas 19 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 7 milhões, redução de 67% em relação ao 4T21 e de 70% em relação ao 3T22. No exercício de 2022, foram repassadas 393 unidades que totalizaram R\$ 60 milhões, um valor 73% inferior ao ano anterior. O menor volume de repasses em relação ao ano anterior decorre, principalmente, [i] de poucas entregas no exercício; bem como [ii] do baixo volume de estoque de unidades prontas.

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	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Unidades repassadas	19	385	-95,1%	94	-79,8%	393	1.506	-73,9%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	6.841	20.500	-66,6%	22.528	-69,6%	59.686	220.349	-72,9%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

No 4T22, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 72 milhões, um incremento de 291% em relação ao 4T21, explicado, principalmente, [i] pelo maior volume de vendas; [ii] reconhecimento do projeto Astral Saúde; [iii] aumento do volume de obras em andamento; [iv] pela mudança do método de consolidação contábil da PUCON de equivalência patrimonial para consolidação total. Em relação ao 3T22, houve uma queda de 3%, considerando que no 3T22 houve o reconhecimento da venda de um terreno em Curitiba-PR por R\$ 16 milhões, prejudicando a comparação.

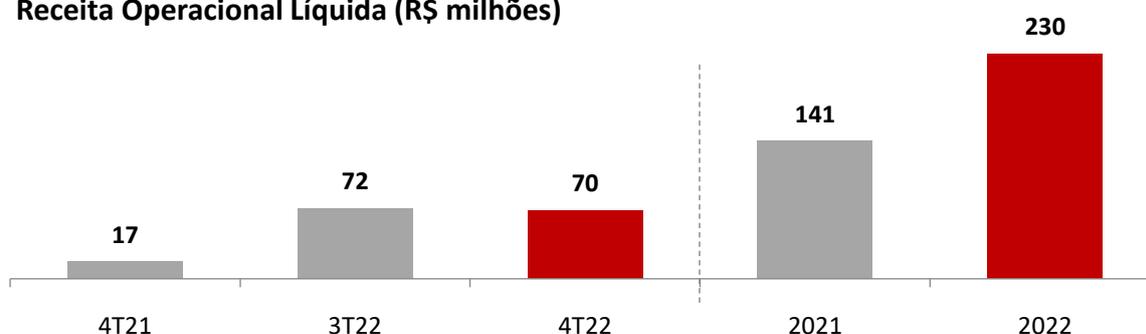
O Índice Nacional de Custo da construção – INCC, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, no período atenuou seus avanços em relação ao 2T22 e totalizou 0,58% no 4T22, versus 2,05% no 4T21 e 3,11% no 3T22.

Receita Operacional Bruta	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita de imóveis vendidos	66.442	19.645	238,2%	70.390	-5,6%	222.918	121.274	83,8%
Receita de serviços prestados	5.557	(1.220)	-555,5%	4.228	31,4%	14.429	25.089	-42,5%
Receita operacional bruta	71.999	18.425	290,8%	74.618	-3,5%	237.347	146.363	62,2%

Como consequência, a **Receita Operacional Líquida** no 4T22 foi de R\$ 70 milhões, crescimento de 301% em relação ao 4T21 e redução de 3% em relação ao 3T22. No acumulado de 2022, a Companhia atingiu R\$ 230 milhões em receita líquida, um aumento de 63% em relação ao ano anterior. A variação anual se deve [i] ao aumento do volume de vendas em relação ao ano anterior; [ii] ao reconhecimento de empreendimentos que estavam sob cláusula suspensiva em 2021; e [iii] ao início de 5 obras, que contribuíram com maior reconhecimento de receita no resultado pelo POC considerando a evolução financeira das obras.

Cabe ressaltar que o projeto do *Jardim das Perdizes* não é consolidado no balanço, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência Patrimonial.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Em 31 de dezembro de 2022, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é vinculado à submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

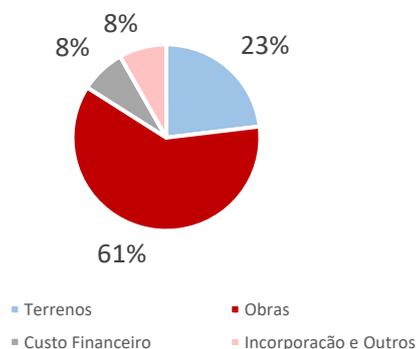
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 4T22 foi de R\$ 59 milhões, aumento de 207% quando comparado ao 4T21 e diminuição de 4% em relação ao 3T22. Já em 2022, os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados totalizaram R\$ 202 milhões, um aumento de 52% em relação a 2021. As oscilações na conta se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”, quais sejam, [i] maior volume de vendas; [ii] reconhecimento do projeto Astral Saúde; [iii] aumento do volume de obras em andamento; [iv] mudança do método de consolidação contábil da PUCON de equivalência patrimonial para consolidação total.

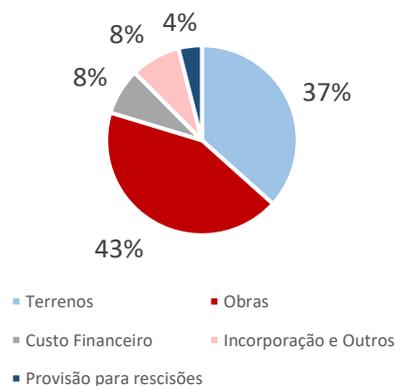
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 5 milhões no 4T22, ante R\$ 4 milhões reportados no 4T21 e R\$ 3 milhões no 3T22.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Terrenos	(13.687)	(7.536)	81,6%	(21.364)	-35,9%	(74.155)	(56.929)	30,3%
Obras	(36.126)	(8.521)	323,9%	(22.240)	62,4%	(86.986)	(46.677)	86,4%
Custo Financeiro	(4.600)	(3.476)	32,3%	(2.962)	55,3%	(15.936)	(12.621)	26,3%
Incorporação e Outros	(4.849)	(2.512)	93,0%	(3.287)	47,5%	(17.063)	(11.066)	54,2%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	4	2.733	-99,8%	(11.927)	-100,0%	(7.983)	(5.468)	46,0%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(59.257)	(19.311)	206,8%	(61.781)	-4,1%	(202.123)	(132.760)	52,2%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (4T22)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2022)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

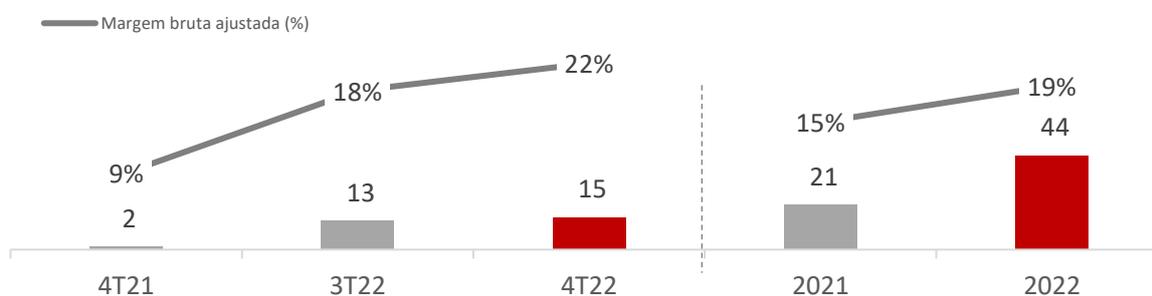
O 4T22 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 11 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 2 milhões registrado no 4T21 e Lucro Bruto de R\$ 10 milhões no 3T22. Em 2022, apresentamos um crescimento de 239% no lucro bruto em relação a 2021, atingindo um montante de R\$ 44 milhões.

A **Margem Bruta** no trimestre foi de 15%, sendo 26 p.p. superior ao 4T21 e 1 p.p. superior ao 3T22. Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 4T22 foi de 22%. No exercício de 2022 a Companhia apresentou 19% de Margem Bruta Ajustada, um crescimento de 4 p.p. em relação ao ano anterior.

A variação no resultado bruto decorre, principalmente, [i] do maior volume de vendas no período; [ii] do avanço de novas obras que contribuíram com o aumento do reconhecimento de receita; [iii] da mudança do método de consolidação contábil da PUCON de equivalência patrimonial para consolidação total.

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

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Lucro bruto	10.499	(1.921)	-646,4%	10.365	1,3%	27.824	8.204	239,2%
(+) Encargos financeiros no CIV	4.600	3.476	32,3%	2.962	55,3%	15.936	12.621	26,3%
Lucro bruto ajustado	15.099	1.554	871,5%	13.327	13,3%	43.760	20.825	110,1%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>21,6%</i>	<i>8,9%</i>	<i>12,7 p.p.</i>	<i>18,5%</i>	<i>3,2 p.p.</i>	<i>19,0%</i>	<i>14,8%</i>	<i>4,3 p.p.</i>

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T22 com R\$ 195 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 107% em relação ao 4T21 e de 5% em relação ao 3T22, com **Margem Bruta a Apropriar** de 22%. A variação de receita a apropriar se justifica pelo aumento no volume de vendas realizadas de projetos em andamento. Em relação à **Margem Bruta a Apropriar**, os motivos para a queda de 2,4 p.p. entre o 4T21 e 4T22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



decorrem de [i] aumento de custos de obra refletidos no INCC; e de [ii] descontos oferecidos para clientes que pagam à vista ou com tabelas mais curtas.

Resultado a Apropriar	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	194.812	93.924	107,4%	186.155	4,7%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.052)	(1.954)	107,4%	(3.872)	4,7%
Receita líquida a apropriar	190.760	91.970	107,4%	182.283	4,7%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(148.960)	(69.599)	114,0%	(142.124)	4,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	41.800	22.371	86,8%	40.159	4,1%
Margem bruta a apropriar (%)	21,9%	24,3%	-2,4 p.p.	22,0%	-0,1 p.p.

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

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 4T22 foram de R\$ 8 milhões, representando 11% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 4T21 e no 3T22 foram de R\$ 10 milhões e R\$ 7 milhões, representando 59% e 10% da Receita Líquida, respectivamente.

Em 2022, as Despesas com Vendas foram de R\$ 30 milhões, uma queda de 9% em relação ao montante gasto em 2021. A variação se deu em decorrência da reformulação das estratégias comerciais que trouxeram maior eficiência nos gastos com marketing, bem como incremento de vendas.

Despesa Comercial	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Publicidade e Propaganda	(3.397)	(6.119)	-44,5%	(4.426)	-23,2%	(14.832)	(21.588)	-31,3%
Estandes de venda	(3.760)	(4.073)	-7,7%	(1.758)	113,9%	(12.840)	(9.664)	32,9%
Comissões de vendas	(384)	(136)	182,4%	(935)	-58,9%	(1.885)	(1.173)	60,7%
Despesa comercial	(7.541)	(10.328)	-27,0%	(7.119)	5,9%	(29.557)	(32.425)	-8,8%
Despesa comercial / Receita líquida	-10,8%	-59,4%	48,6 p.p.	-9,9%	-0,9 p.p.	-12,9%	-23,0%	10,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 4T22 em R\$ 24 milhões, crescimento de 91% em relação ao 3T22 e crescimento de 32% em relação ao 4T21. Em 2022, as despesas administrativas somaram R\$ 64 milhões, em linha com o montante reconhecido em 2021. Ressalta-se que no ano anterior houve reversão de provisão de ILP de R\$ 9 milhões. Expurgado este efeito não caixa, houve uma redução de 14% nas despesas administrativas.

A redução expressiva em algumas linhas das despesas administrativas é resultado dos esforços de otimização da estrutura administrativa, revisão de contratos com fornecedores e controle de despesas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Despesa Administrativa e Honorários da Administração	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Pessoal	(5.273)	(7.125)	-26,0%	(4.061)	29,8%	(19.251)	(25.946)	-25,8%
Ocupação	(287)	(709)	-59,5%	(300)	-4,3%	(971)	(1.762)	-44,9%
Utilidades e serviços	(1.717)	(1.950)	-11,9%	(1.332)	28,9%	(6.568)	(6.594)	-0,4%
Serviços de Terceiros	(1.763)	(2.938)	-40,0%	(2.014)	-12,5%	(7.239)	(10.426)	-30,6%
Marketing Institucional	(245)	(3)	8066,7%	(338)	-27,5%	(709)	(5)	14080,0%
Depreciação e amortização	(1.279)	(399)	220,6%	(1.259)	1,6%	(5.591)	(4.903)	14,0%
Despesas gerais	(878)	(1.896)	-53,7%	(523)	67,9%	(2.194)	(3.804)	-42,3%
Honorários da administração	(12.318)	(6.813)	80,8%	(2.627)	368,9%	(20.797)	(19.927)	4,4%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(456)	3.391	-113,4%	(219)	108,2%	(1.093)	8.853	-112,3%
Despesa administrativa e Honorários	(24.216)	(18.442)	31,3%	(12.673)	91,1%	(64.413)	(64.514)	-0,2%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-7,7%</i>	<i>-18,9%</i>	<i>11,2 p.p.</i>	<i>-10,7%</i>	<i>3,0 p.p.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-7,7%</i>	<i>-19,9%</i>	<i>12,2 p.p.</i>	<i>-11,3%</i>	<i>3,6 p.p.</i>	<i>-11,0%</i>	<i>-23,4%</i>	<i>12,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-34,7%</i>	<i>-106,1%</i>	<i>71,3 p.p.</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-17,1 p.p.</i>	<i>-28,0%</i>	<i>-45,8%</i>	<i>17,8 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um prejuízo de R\$ 4 milhões no 4T22, comparado a um lucro de R\$ 4 milhões no 3T22 e um lucro de R\$ 1 milhões no 4T21. Tal prejuízo se deve, principalmente, [i] ao reconhecimento de despesa de R\$ 3 milhões por conta da baixa do estande de vendas do empreendimento *Unik*; bem como [ii] R\$ 5 milhões de perdas relacionadas a projetos em parcerias que tiveram desequilíbrios de aportes. Vale ainda ressaltar que o Jardim das Perdizes apresentou um resultado de R\$ 5 milhões de lucro na linha de Equivalência Patrimonial oriundo das vendas do *Bosque Pitangueiras*, sendo que até o final do exercício não houve contribuição do resultado do Reserva Figueiras, dado que ainda estava em cláusula resolutiva.

No acumulado do ano, a Equivalência Patrimonial atingiu um lucro de R\$ 29 milhões, em linha com o resultado apresentado em 2021. Conforme os lançamentos no Jardim das Perdizes forem sendo reconhecidos no resultado, a rubrica em questão tende a ganhar relevância nos resultados da Companhia.

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

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 45 milhões no 4T22, contra despesa de R\$ 17 milhões no 4T21 e receita de R\$ 10 milhões no 3T22. No acumulado do ano, as Outras Receitas (Despesas) totalizaram uma receita de R\$ 60 milhões, uma melhora de 183% em relação à despesa de R\$ 72 milhões reportada em 2021.

A existência de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 4T22 foi justificada, majoritariamente, por [i] uma receita de R\$ 20 milhões referente a um acordo em ação judicial ativa, [ii] reconhecimento de R\$ 16 milhões de preço adicional previsto no acordo de venda de participação no Jardim das Perdizes em 2015, reconhecido neste trimestre considerando os projetos aprovados; e [iii] reversão de R\$ 11 milhões na provisão para perdas na realização dos estoques.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



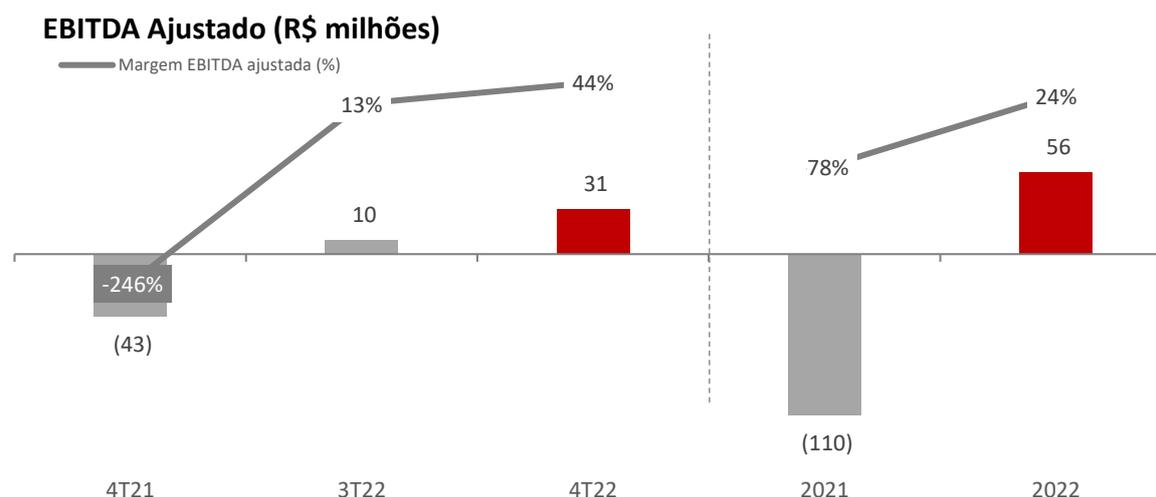
EBITDA

No 4T22 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 26 milhões, com **Margem EBITDA** de 37,2%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou prejuízo de R\$ 43 milhões com margem de -246,5% no 4T21 e um lucro de R\$ 7 milhões com margem de 9,0% no 3T22.

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\$ 31 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 44,4% no 4T22, uma melhora de 290 p.p. em relação ao prejuízo de R\$ 43 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -246,0%) apresentado no 4T21 e um aumento de 31 p.p. em relação ao lucro de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 13,4%) reportado no 3T22.

No acumulado do ano, o **EBITDA Ajustado** somou um lucro de R\$ 56 milhões, uma melhora de 151% em relação ao prejuízo de R\$ 110 milhões em 2021. A Margem EBITDA Ajustada foi de 24,4% em 2022, versus 78,2% negativo em 2021.

EBITDA	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	18.828	(58.356)	-132,3%	4.954	280,1%	9.675	(181.150)	-105,3%
(-) Resultado financeiro	1.512	11.595	-87,0%	(736)	-305,4%	12.996	53.040	-75,5%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	5.593	3.889	43,8%	2.277	145,6%	16.385	14.148	15,8%
EBITDA	25.933	(42.872)	-160,5%	6.495	299,3%	39.056	(113.962)	-134,3%
Margem EBITDA (%)	37,2%	-246,5%	283,7 p.p.	9,0%	28,2 p.p.	17,0%	-80,8%	97,8 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	4.600	3.476	32,3%	2.962	55,3%	15.936	12.621	26,3%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	456	(3.391)	-113,4%	219	108,2%	1.093	(8.853)	-112,3%
EBITDA ajustado	30.989	(42.788)	-172,4%	9.676	220,3%	56.085	(110.194)	-150,9%
Margem EBITDA ajustada (%)	44,4%	-246,0%	290,5 p.p.	13,4%	31,0 p.p.	24,4%	-78,2%	102,6 p.p.



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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



RESULTADO FINANCEIRO

No 4T22 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 87% em relação aos -R\$ 12 milhões registrados no 4T21 e redução de 314% em relação a R\$ 1 milhão do 3T22.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 4 milhões, redução de 44% em relação ao 4T21 e de 58% em relação ao 3T22. A redução se deu pelos seguintes motivos: [i] menor saldo médio no caixa ao longo do período, já que a liquidação da 15ª emissão de debentures aconteceu no final de dezembro; [ii] o trimestre anterior foi beneficiado por evento não recorrente referente a recuperação de crédito tributário de R\$ 2 milhões que afeta a comparabilidade.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 5 milhões, apresentando redução de 72% em relação ao 4T21 e redução de 35% em relação ao 3T22. A melhora 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.

O **Resultado Financeiro Líquido** de 2022 apresentou 75% de redução da cifra em comparação com 2021, resultando em R\$ 13 milhões de despesa. A diminuição da despesa também é reflexo de uma menor apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos.

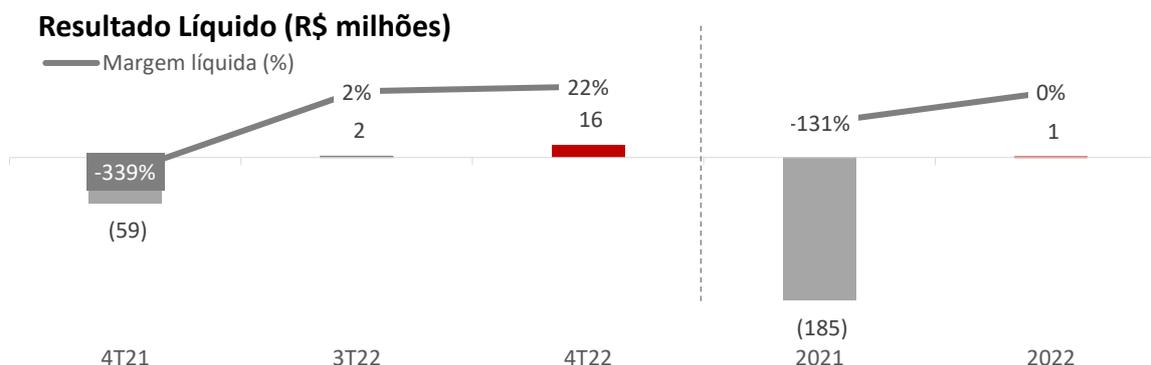
Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 0,71% no 4T22, versus inflação de 3,40% no 4T21 e deflação de 0,37% no 3T22; enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou deflação de 2,46% no 4T22, versus inflação de 0,02% no 4T21 e inflação de 0,09% no 3T22.

Resultado Financeiro	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Atualização monetária e juros	(4.764)	(16.942)	-71,9%	(7.408)	-35,7%	(37.963)	(78.184)	-51,4%
Despesas bancárias	(54)	(41)	31,7%	(46)	17,4%	(184)	(1.021)	-82,0%
Outras despesas financeiras	(245)	(941)	-74,0%	(276)	-11,2%	(2.436)	(2.283)	6,7%
Despesa financeira	(5.063)	(17.924)	-71,8%	(7.730)	-34,5%	(40.583)	(81.488)	-50,2%
Receitas de aplicações financeiras	3.824	3.055	25,2%	5.365	-28,7%	19.769	8.818	124,2%
Variação monetária ativa e juros	(1.517)	1.390	-209,1%	(1.688)	-10,1%	(236)	14.575	-101,6%
Juros e atualizações sobre empréstimos	808	29	2686,2%	762	6,0%	1.617	75	2056,0%
Juros atraso recebimento de clientes	88	228	-61,4%	340	-74,1%	850	693	22,7%
Outras receitas financeiras	348	1.627	-78,6%	3.687	-90,6%	5.587	4.287	30,3%
Receita financeira	3.551	6.329	-43,9%	8.466	-58,1%	27.587	28.448	-3,0%
Resultado Financeiro	(1.512)	(11.595)	-87,0%	736	-305,4%	(12.996)	(53.040)	-75,5%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 4T22 com um ganho de R\$ 16 milhões, uma expressiva melhora frente à perda de R\$ 59 milhões reportada no 4T21 e ao ganho de R\$ 2 milhões do 3T22. No ano, o **Lucro Líquido** foi de R\$ 1 milhão, revertendo o prejuízo de R\$ 185 milhões reportado em 2021.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



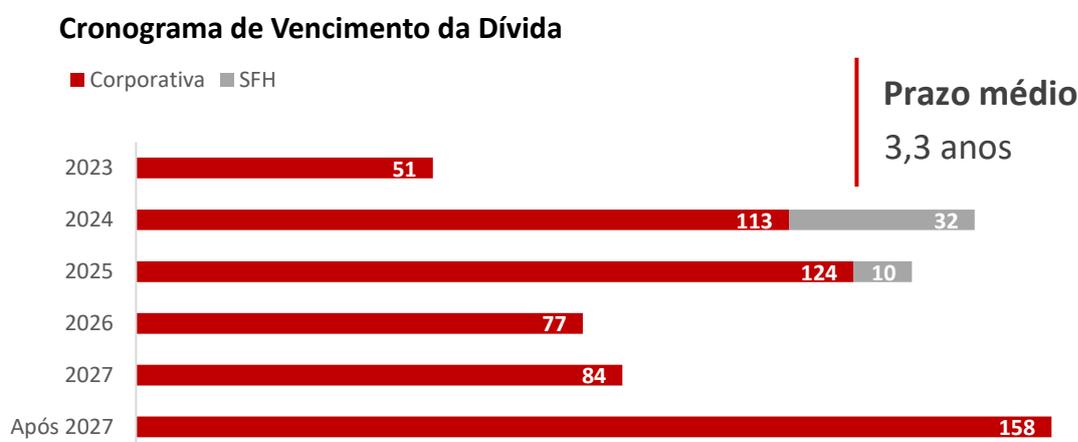
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 4T22 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 205 milhões, montante 4 vezes superior às **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 51 milhões. Adicionalmente, destaca-se a existência de, aproximadamente, R\$ 49 milhões em carteira de recebíveis performados que podem ser securitizados para reforço da posição de caixa e redução do endividamento líquido.

O **Consumo de Caixa** do período, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 4 milhões no 4T22. Caso seja considerado o aumento de R\$ 16 milhões do caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, a **Geração de Caixa Ajustada** totaliza R\$ 14 milhões.

No trimestre, foi realizada a cessão de recebíveis relativos à venda do terreno de Curitiba-PR reportado no 3T22, totalizando R\$ 14 milhões. Adicionalmente, o acordo judicial de R\$ 22 milhões mencionado no item de Outras Despesas Operacionais também contribuiu para a geração de caixa do período.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Endividamento	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	622.022	661.234	-5,9%	665.119	-6,5%	622.022	661.234	-5,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	113.662	103.863	9,4%	88.982	27,7%	113.662	103.863	9,4%
Títulos e Valores Mobiliários	91.473	72.096	26,9%	49.474	84,9%	91.473	72.096	26,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	205.135	175.959	16,6%	138.456	48,2%	205.135	175.959	16,6%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(232)	(1.035)	-77,6%	(238)	-2,5%	(232)	(1.035)	-77,6%
(-) Debêntures	(598.701)	(534.323)	12,0%	(537.703)	11,3%	(598.701)	(534.323)	12,0%
(-) Outras dívidas corporativas	(7.511)	(17.567)	-57,2%	(10.012)	-25,0%	(7.511)	(17.567)	-57,2%
Dívida líquida [ex-SFH]	(401.309)	(376.966)	6,5%	(409.497)	-2,0%	(401.309)	(376.966)	6,5%
<i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>64,5%</i>	<i>57,0%</i>	<i>7,5 p.p.</i>	<i>61,6%</i>	<i>2,9 p.p.</i>	<i>64,5%</i>	<i>57,0%</i>	<i>7,5 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(42.122)	(8.556)	392,3%	(30.224)	39,4%	(42.122)	(8.556)	392,3%
Dívida líquida	(443.431)	(385.522)	15,0%	(439.721)	0,8%	(443.431)	(385.522)	15,0%
<i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>	<i>71,3%</i>	<i>58,3%</i>	<i>13,0 p.p.</i>	<i>66,1%</i>	<i>5,2 p.p.</i>	<i>71,3%</i>	<i>58,3%</i>	<i>13,0 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(51.199)	(41.881)	22,2%	(54.547)	-6,1%	(51.199)	(41.881)	22,2%
Endividamento longo prazo	(597.367)	(519.600)	15,0%	(523.630)	14,1%	(597.367)	(519.600)	15,0%
Endividamento total	(648.566)	(561.481)	15,5%	(578.177)	12,2%	(648.566)	(561.481)	15,5%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>104,3%</i>	<i>84,9%</i>	<i>19,4 p.p.</i>	<i>86,9%</i>	<i>17,3 p.p.</i>	<i>104,3%</i>	<i>84,9%</i>	<i>19,4 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(3.710)	(13.852)	-73,2%	(23.622)	-84,3%	(57.909)	(166.441)	-65,2%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	14.104	(17.146)	-182,3%	(18.116)	-177,85%	(25.673)	(94.067)	-72,7%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

³ Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial, bem como deduz os desembolsos com a aquisição de terrenos de R\$ 4 milhões, R\$ 75 milhões e R\$ 5 milhões no 4T21, 2021 e 2022 respectivamente.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 4T22, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 50 milhões, sendo R\$ 49 milhões em 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).

Contas a Receber de Clientes	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22
Contas a receber de clientes ("on-balance")	149.359	73.615	102,9%	125.879	18,7%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(2.505)	(518)	383,6%	(2.263)	10,7%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.093)	(4.566)	-32,3%	(2.930)	5,6%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	143.761	68.531	109,8%	120.686	19,1%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	144.244	62.268	131,7%	134.443	7,3%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	144.244	62.268	131,7%	134.443	7,3%
Total contas a receber de clientes	288.005	130.799	120,2%	255.129	12,9%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)¹	49.300	56.098	-12,1%	52.149	-5,5%

A seguir é apresentado o cronograma de recebimento das Contas a Receber de Clientes.

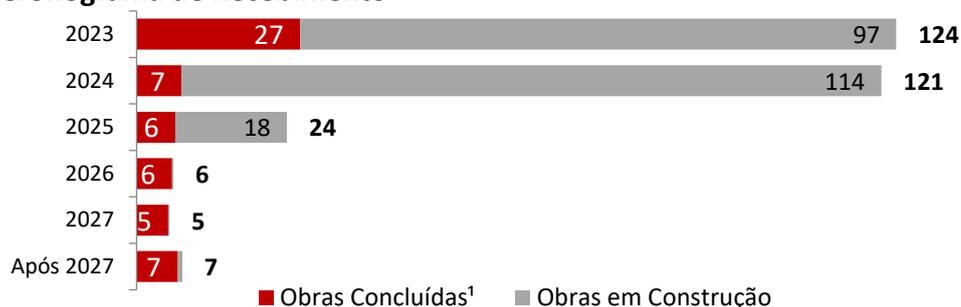
¹ Incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Cronograma de Recebimento



Vale ressaltar que, durante o exercício de 2022, a Companhia realizou um trabalho de reestruturação do seu perfil de endividamento, que resultou em um alinhamento entre os cronogramas de amortização das dívidas e os prazos de entrega das obras. Com isso, o volume mais significativo de recebimentos dos clientes contribuirá para fazer frente aos vencimentos das dívidas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T22 E 2022

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
24 de março – 6ª feira
14h00 – horário de Brasília
13h00 – horário de Nova York
Código da teleconferência: Tecnisa
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO DO RI

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

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

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Nicolas Boer, 399, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

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

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

1.1 Posição financeira e plano da administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 31 de dezembro de 2022, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$153.184 (R\$154.972 em 31 de dezembro 2021), 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\$624.214 (R\$523.351 em 31 de dezembro de 2021), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, 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.

1.2 Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS"), relacionada ao novo Coronavírus ("COVID-19") que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Em 10 de junho de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e nas demonstrações financeiras para exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

A administração da Companhia está monitorando a situação atual, e observou a evolução do Coronavírus no cenário para exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e

Notas Explicativas

avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, conforme previsto no OCPC 07. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

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

2.2 Moeda funcional

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

2.3 Base de apresentação

Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Notas Explicativas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 22 de março de 2023.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

3.2. Títulos e valores mobiliários

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

3.3. Contas a receber de clientes

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

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e gastos necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

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

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

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

3.5. Investimentos

(i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Notas Explicativas

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

3.6. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros.

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

3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

Pelos ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos correspondentes, os quais são amortizados pela evolução da FIT vendida e evolução da obra.

3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo no reconhecimento inicial e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

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

3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

As provisões para demandas judiciais são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, e quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança, e provisionados com base em um percentual de perdas históricas reais. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que

Notas Explicativas

possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

3.10. Tributação

3.10.1. Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas pelo regime caixa, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

A Companhia e determinadas controladas e investidas optaram pela tributação pelo regime de lucro presumido ou lucro real, conforme alíquotas vigentes.

3.10.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

3.11. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do NBC TG 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção

Notas Explicativas

avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, quando incorrido. E quando é necessária assistência técnica pós-obra e o custo exceder a provisão da garantia, o custo é reconhecido diretamente no resultado do exercício.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

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

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, quando da transferência do controle sobre o bem, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

Distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues, sendo provisionado devolução dos valores de 70% anterior a lei 13.786/2018, e 50% para contratos de vendas firmados após a vigência da lei do distrato. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). Os estudos que consideram as inadimplências

Notas Explicativas

acima de 180 dias, são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, de forma prospectiva e considerando todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores reconhecidos são detalhados nas notas explicativas nº 5, 6 e 17.

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

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

Receita com prestação de serviços

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

3.12. Despesas comerciais

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

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

3.13. Ajuste a valor presente

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

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros

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

3.15. Instrumentos financeiros

A NBC TG 48 (IFRS 9) estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à NBC TG 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A adoção da NBC TG 48 (IFRS 9) não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

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

Notas Explicativas

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

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

Mensuração subsequente

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

Ativos financeiros

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

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

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

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

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

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

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Notas Explicativas

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

3.16. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

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

3.17. Resultado por ação básico e diluído

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

3.18. Demonstração do valor adicionado

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

3.19. Demonstração do fluxo de caixa

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

3.20. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Notas Explicativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

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

Estimativas e premissas contábeis críticas

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

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

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

Provisão para riscos

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

Provisão para valor realizável líquido de imóveis a comercializar

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

Provisão para garantia

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

Provisão para distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda de unidades concluídas e de obras em andamento, ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de

Notas Explicativas

constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Os impactos da provisão são apresentados no ativo na rubrica "contas a receber de clientes e imóveis a comercializar", no passivo financeiro a potencial devolução de valores recebidos, na rubrica de "outras contas a pagar", no resultado na rubrica de "receita operacional líquida e custos".

Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa

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

3.21. Operações de arrendamento mercantil

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

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

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

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

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

3.22. Novas normas, alterações e interpretações e normas contábeis

Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2022.

A Companhia e suas controladas adotaram as normas abaixo, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

- Alterações de Combinação de Negócios no CPC 15 (IFRS 3) – Referência à estrutura conceitual.
- Alterações no imobilizado CPC 27 (IAS 16) – Receitas antes do uso pretendido.
- Alterações ao CPC 25 (IAS 37) – Contratos onerosos: Custo para cumprir um contrato oneroso.

Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência estão descritas abaixo:

- 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).

Notas Explicativas

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

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

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

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	231	206	14.760	5.270
Aplicações financeiras	88.179	84.775	98.902	98.593
	<u>88.410</u>	<u>84.981</u>	<u>113.662</u>	<u>103.863</u>

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

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de depósito bancário (CDB)	102,10%				
	e	88.179	84.775	98.902	98.593
	100,16%	<u>88.179</u>	<u>84.775</u>	<u>98.902</u>	<u>98.593</u>

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras restritas (a)	4.127	951	4.127	951
Fundos de investimento de renda fixa (b)	68.347	59.308	87.346	71.145
	<u>72.474</u>	<u>60.259</u>	<u>91.473</u>	<u>72.096</u>
Circulante	68.347	59.308	87.346	71.145
Não circulante	4.127	951	4.127	951

(a) O saldo de R\$4.127 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que se refere a *Cash Collateral* 9ª e 15ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 10(b), (R\$951 em 31 de dezembro de 2021).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 105,62% e 100,16% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2022 e 2021, respectivamente.

Notas Explicativas

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	64.517	73.321
Empreendimentos em construção	89.718	16.547
Ajuste a valor presente	(2.505)	(518)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.093)	(4.566)
Provisão para distratos	(4.876)	(16.253)
	<u>143.761</u>	<u>68.531</u>
Circulante	99.765	30.556
Não circulante	43.996	37.975

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\$4.876 em 31 de dezembro de 2022 (R\$16.253 em 31 de dezembro de 2021), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2022, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$11.377 (redução de R\$2.058 em 31 de Dezembro de 2021), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2020 decorrente da efetivação dos distratos ocorridos no exercício, e mudança na premissa de não provisão para distratos de unidades com alienação fiduciária.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior.

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 6,43% (6,98% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

VALORES APROPRIADOS E A APROPRIAR DE RECEITA (informação adicional)

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\$144.244, (R\$62.268 em 31 de dezembro de 2021) que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	123.592	31.506
Não circulante	164.413	99.293
	<u>288.005</u>	<u>130.799</u>

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	41.838
2024	121.154	33.840
2025	24.474	6.166
2026	5.999	5.380

Notas Explicativas

2027	5.360	4.793
Após 2027	7.426	7.276
	<u>164.413</u>	<u>99.293</u>
	<u>Consolidado</u>	
<u>Ano de vencimento</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias	13.763	20.693
Vencido de 181 a 360 dias	976	634
Vencido de 121 a 180 dias	344	408
Vencido de 91 a 120 dias	336	190
Vencido de 61 a 90 dias	241	59
Vencido de 31 a 60 dias	408	222
Vencido até 30 dias	2.874	1.247
	<u>18.942</u>	<u>23.453</u>
A Vencer de 0 a 30 dias	7.627	2.541
A Vencer de 31 a 60 dias	21.879	3.047
A Vencer de 61 a 90 dias	2.448	1.020
A Vencer de 91 a 120 dias	5.740	1.967
A Vencer de 121 a 180 dias	13.489	4.032
A Vencer de 181 a 360 dias	58.148	11.771
A Vencer acima de 360 dias	170.206	104.305
	<u>279.537</u>	<u>128.683</u>
	<u>298.479</u>	<u>152.136</u>
Ajuste a valor presente	(2.505)	(518)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.093)	(4.566)
Provisão para distratos	(4.876)	(16.253)
	<u>288.005</u>	<u>130.799</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Terrenos	397.036	492.271
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos	(45.699)	(63.916)
Imóveis em Construção (ii)	178.368	70.491
Imóveis concluídos (i)	54.304	68.534
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.581)	(13.353)
Adiantamentos a fornecedores	8.389	2.693
	<u>590.817</u>	<u>556.720</u>
Circulante	504.107	520.421
Não circulante	86.710	36.299

(i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$3.904 (R\$10.563 em 31 de dezembro de 2021), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2022, houve uma redução no montante de R\$6.659 (R\$5.524 respectivamente em 2021), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, decorrente da efetivação de distratos (nota nº17) e

Notas Explicativas

mudança na premissa de não provisão para distratos de unidades com alienação fiduciária.

- (ii) Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, nove empreendimentos em construção: Auguri Mooca, W/L Vila Romana, Highlights Campo Belo, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Unik Residence, Bosque Pitangueiras e Astral Saúde.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$6.093 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$58.724 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$64.817 em 31 de dezembro de 2022, (encargos de SFH de R\$5.768, encargos de outras dívidas de R\$30.793, perfazendo total de R\$36.561 em 31 de dezembro de 2021).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$2.981 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$12.955 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$15.936 em 31 de dezembro de 2022, (encargos de SFH de R\$5.273, encargos de outras dívidas de R\$7.346, perfazendo total de R\$12.619 em 31 de dezembro de 2021), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº16.

7. PARTES RELACIONADAS

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 em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	259	1.195	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	4.083	3.520	4.083	3.520
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.643	-	-
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	773	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	131	4	-	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	51	329	51	329
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	759	-	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	112	75	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	521	-	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	751	417	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	861	126	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	35	23.873	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	225	114	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	971	-	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	263	9	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	4.415	66	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	2.108	430	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	906	-	906	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	-	170	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.380	4.641	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	-	18	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	364	319	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	607	179	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	382	4.730	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	-	84	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	488	174	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	53	5.195	-	-
Milão Investimentos Imobiliários Ltda.	0	750	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	-	64	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	197	6.437	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	91	343	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	1.464	40	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	62	56	-	-
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	716	-	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	985	1.611	985	1.611
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	434	84	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	-	318	-	318
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	-	554	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	-	8.585	-	-
Vigo Construtora Ltda.	534	1	-	-
Demais SPEs (i)	3.108	3.362	397	292
Total	30.083	74.541	(ii) 6.422	(ii) 6.070

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

Notas Explicativas

- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	39	1.514	-	-
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	50.031	-	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	4.875	2.039	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	108	430	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	142	3.848	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	3.008	2.582	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	12.077	13.900	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	8.369	7.649	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	108	25.288	108	25.288
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.111	2.289	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.655	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	476	-	476
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	2.278	2.851	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.285	-	4.285
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.861	6.720	2.861	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	11.074	11.177	11.074	11.177
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	6.500	-	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	2.059	-	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	28.610	30.171	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	280	280	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.507	6.631	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.776	-	1.776
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	576	5.544	-	5.544
Stuhlberger Incorporadora Ltda. (iii)	35.447	35.879	35.447	35.879
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	2.762	11.550	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	34.689	33.826	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	2.995	3.888	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	10.870	-	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	-	176	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.845	15.524	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	46	2.465	-	-
Demais SPEs (i)	20.482	23.390	1.979	1.101
	<u>261.749</u>	<u>259.803</u>	<u>(ii) 51.469</u>	<u>(ii) 92.246</u>

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.
- (iii) Instrumentos societário de redução de capital e/ou distribuição de lucro, em tramite de assinatura e/ou registro, com objetivo de amortização do saldo.

Notas ExplicativasRemuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 27 de abril de 2022, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$18.275 (R\$15.324 para o exercício de 2021). 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:

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

(i) sendo 1 membro remunerado.

<u>31 de dezembro 2021</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3	3 (i)	19
Remuneração fixa:					
Pró-labore, remuneração, salário	9.882	2.418	240	120	12.660
Benefícios	1.831	-	-	-	1.831
Encargos sobre remuneração:					
INSS	2.140	484	48	24	2.696
	<u>13.853</u>	<u>2.902</u>	<u>288</u>	<u>144</u>	<u>17.187</u>

(ii) sendo 1 membro não remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$651 (sendo R\$543 de ILP, e R\$109 de INSS), (sendo uma reversão de provisão de (R\$6.370) respectivamente em 31 de dezembro de 2021) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR 2022 o montante de R\$1.240 e provisão de Bônus no montante de R\$9.240 (sendo R\$7.700 de bônus e R\$1.540 de INSS) na rubrica "Honorários da

Notas Explicativas

Administração". (Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2021 no montante de R\$320 e provisão de Bônus no montante de R\$2.311 ((sendo R\$1.926 de bônus e R\$385 de INSS) e pagamento de PLR adicional referente a 2020 no montante de R\$109 na rubrica "Honorários da Administração") e reversão de provisão de Bônus 2021 de (R\$115).

8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente até 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	3.546	-	3.546	-
	<u>3.546</u>	<u>-</u>	<u>3.546</u>	<u>-</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.659	1.500	1.659	1.500
Br Corp Empreendimentos Ltda. (i)	1.035	-	9.086	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	-	297
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	-	848
Integral Engenharia Ltda.	-	-	13.995	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	426
Porto Ferraz Construtora Ltda.	10.332	10.347	7.872	8.246
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	-	2.311	-	2.311
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.447	18.115
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	2.063
	<u>13.026</u>	<u>14.158</u>	<u>54.994</u>	<u>63.076</u>

(i) Instrumentos societário de redução de capital e/ou distribuição de lucro, em tramite de assinatura e/ou registro, com objetivo de amortização do saldo.

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$19.629, sendo reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022; (i) uma provisão no montante R\$99 para Ferraz Bueno Administração e Part.; (ii) reversão de provisão de R\$8.947 para Porto Ferraz Construtora Ltda., e (iii) reversão de provisão de R\$48.593 para Sthurberger W, conforme de nota nº21; (em 31 de dezembro de 2021

Notas Explicativas

provisão de R\$6.139 sendo R\$40 para Ferraz Bueno Administração e Part., R\$3.722 para Porto Ferraz Construtora Ltda., e R\$2.377 para Sthurberger W), demonstrado na movimentação acumulada abaixo considerando-se a perda de R28.697 da Sthulberger W, decorrente do acordo realizado em 19 de dezembro de 2022, sendo recebido em moeda corrente o montante de R\$22.500:

Ativo não circulante	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Perda com Parceiro	Saldo líquido 31/12/2022
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.634	(23.407)	(11.227)	-	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	44.383	(28.500)	(4.465)	-	11.418
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	185.966	(88.038)	(69.231)	(28.697)	-
	<u>277.005</u>	<u>(148.030)</u>	<u>(88.860)</u>	<u>(28.697)</u>	<u>11.418</u>

Passivo circulante	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Parceiros em Negócios:		
JFL Realty Baltimore Empreend. Imob. SPE Ltda.	5.568	1.940
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda (i)	-	10.254
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.003	1.003
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.517	2.515
Ferraz Bueno Administração e Part.	147	48
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	169
Moron Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	2.092
Novolar Incorporações e Construções Ltda. (i)	-	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	733	659
	<u>9.968</u>	<u>28.675</u>

(i) Redução de saldo devido com instrumentos societário de redução de capital e/ou distribuição de lucro, sem efeito caixa.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Participações em:				
Sociedades controladas	692.083	580.792	-	-
Sociedades controladas em conjunto	495.955	568.007	495.955	568.007
Investidas indiretas	-	-	9.634	21.406
	<u>1.188.038</u>	<u>1.148.799</u>	<u>505.589</u>	<u>589.413</u>
Propriedade para investimento	-	-	-	217
	<u>1.188.038</u>	<u>1.148.799</u>	<u>505.589</u>	<u>589.630</u>
Encargos financeiros controladora (*)	58.724	30.793	-	-
	<u>1.246.762</u>	<u>1.179.592</u>	<u>505.589</u>	<u>589.630</u>
Provisão para perda em investidas	(16.720)	(41.066)	(2.622)	(2.049)
Saldos líquido do investimento	<u>1.230.042</u>	<u>1.138.526</u>	<u>502.967</u>	<u>587.581</u>

(*) 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

b) Informações sobre as investidas

	Particip.	31/12/2022				Particip.	31/12/2021			
		Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial		Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.(i)	70,00%	107.680	(1.284)	75.376	(899)	70,00%	30.641	(21)	21.449	(15)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.045	11.413	40.041	11.412	99,99%	28.632	(1.083)	28.629	(1.083)
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	38.207	(1.652)	38.203	(1.652)	99,99%	36.292	(6.645)	36.288	(6.644)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	58	(*)	58	99,99%	(*)	(219)	(*)	(219)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.769	(89)	23.767	(89)	99,99%	23.506	(45.292)	23.504	(45.287)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(1)	10	(*)	10	99,99%	(*)	(47)	(*)	(47)
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	14.748	(9)	14.747	(9)	99,99%	14.043	(18)	14.042	(18)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.742	(1.290)	11.741	(1.290)	99,99%	13.033	(1.069)	13.032	(1.069)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.101	1.291	12.100	1.291	99,99%	10.811	157	10.810	157
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.226	(2.450)	16.224	(2.450)	99,99%	21.404	(3.743)	21.402	(3.743)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	-	(*)	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	21.569	173	21.567	173	99,99%	(*)	(3.252)	(*)	(3.252)
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	137	168	137	168	99,99%	(*)	(72)	(*)	(72)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.201	2.773	28.198	2.773	99,99%	24.927	(1.274)	24.925	(1.274)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.213	(4.667)	9.212	(4.667)	99,99%	13.880	(3.671)	13.879	(3.671)
Entrerios Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(892)	(*)	(892)	99,99%	(*)	(482)	(*)	(482)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.882	(4.008)	22.880	(4.008)	99,99%	26.502	(3.238)	26.499	(3.238)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(486)	(*)	(486)	99,99%	(*)	(1.016)	(*)	(1.016)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	327	77	327	77	99,99%	250	(504)	250	(504)
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.355	617	29.352	617	99,99%	31.591	(2.328)	31.588	(2.328)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.545	5.680	21.543	5.679	99,99%	14.265	(3.707)	14.264	(3.707)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.948	(1.136)	15.946	(1.136)	99,99%	11.803	(156)	11.802	(156)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.344	6.135	5.343	6.134	99,99%	(*)	(545)	(*)	(545)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	37	(272)	37	(272)	99,99%	(*)	(26)	(*)	(26)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(413)	(*)	(413)	99,99%	(*)	(538)	(*)	(538)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	584	(*)	584	99,99%	(*)	(519)	(*)	(519)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(624)	(*)	(624)	99,99%	(*)	(1.076)	(*)	(1.076)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.281	(90)	19.279	(90)	99,99%	18.215	(2)	18.213	(2)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	316	(213)	316	(213)	99,99%	(*)	(254)	(*)	(254)

Notas Explicativas

	31/12/2022					31/12/2021				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.259	52	2.259	52	99,99%	6.208	(1.249)	6.207	(1.249)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.593	(2.894)	21.591	(2.894)	99,99%	16.076	(7)	16.074	(7)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(6)	(*)	(6)	99,99%	(*)	(213)	(*)	(213)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.219	215	5.218	215	99,99%	(*)	(509)	(*)	(509)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.911	(8)	24.909	(8)	99,99%	24.319	(386)	24.317	(386)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	37.283	(3.306)	37.279	(3.306)	99,99%	40.488	(1.785)	40.484	(1.785)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	39	(20)	39	(20)	99,99%	59	891	59	891
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	31.673	1.131	26.922	961	85,00%	30.542	(879)	25.961	(747)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	99,99%	12.837	5.699	12.836	5.698	-	-	-	-	-
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)	99,99%	(*)	(71)	(*)	(71)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.419	(2.536)	5.418	(2.536)	99,99%	7.956	(299)	7.955	(299)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(223)	(*)	(223)	99,99%	(*)	(2)	(*)	(2)
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	1	(*)	1
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.421	(705)	6.420	(705)	99,99%	15.324	5.605	15.322	5.604
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	6.030	707	6.029	707	99,99%	6.489	466	6.488	466
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	62.367	174	62.361	174	99,99%	62.192	6.363	62.186	6.362
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.678	(1.075)	14.942	(860)	80,00%	19.753	340	15.802	272
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(1.908)	(*)	(1.908)	99,99%	(*)	(749)	(*)	(749)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.606	(791)	3.606	(791)	99,99%	7.098	(1.306)	7.097	(1.306)
Demais SPEs (*****)		58.517	14.490	55.918	13.396		44.426	(3.938)	42.264	(3.911)
				692.083	17.729				580.792	(78.268)
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. (****)	70,00%	26.012	(5.390)	21.215	(3.773)	70,00%	31.402	(2.036)	25.339	(1.425)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	97.096	68.516	24.274	17.129	25,00%	179.100	44.288	44.775	11.072
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	24.185	19	31.025	11	57,50%	23.848	(19)	30.831	(11)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	-	59.130	-	11.826	20,00%	66.657	51.973	37.590	20.571
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	76.218	(1.784)	38.109	(892)	50,00%	78.002	(9.022)	39.001	(4.511)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**) – (iv)	57,50%	314.382	18.650	360.981	10.724	57,50%	293.040	13.790	352.466	7.929
Demais SPEs (*****)		39.373	(3.630)	20.351	(2.525)		68.821	441	38.005	208
				(a) 495.955	32.500				(a) 568.007	33.833

Notas Explicativas

	31/12/2022				31/12/2021					
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
				1.188.038	50.229				1.148.799	(44.435)
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.802	(660)	8.401	(330)	50,00%	37.316	1.792	18.658	896
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(*)	(574)	(*)	(287)	50,00%	4.022	(648)	2.011	(324)
Demais SPEs (*****)		2.667	(559)	1.233	(269)		1.659	-	737	(76)
				(b) 9.634	(886)				(b) 21.406	496
Propriedade para Investimento:										
Rodes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	99,99%	-	-	217	-
									(c) 217	-
				(a)+(b)	31.614				(a)+(b)+(c)	34.329
				505.589					589.630	

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2022. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$16.720 (R\$41.066 em 31 de dezembro de 2021) e no consolidado R\$2.622 (R\$2.049 em 31 de dezembro de 2021) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 R\$118.234 (R\$114.479 em 31 de dezembro de 2021) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 R\$20.852 (R\$17.549 em 31 de dezembro de 2021).

(****) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$3.362 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, e R\$865 no exercício de 2021 BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 R\$352 (não houve amortização em 31 de dezembro de 2021).

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

- (i) A Companhia reconheceu em 11 de agosto de 2022 a aquisição de 49.000 quotas correspondentes a 49,00% de participação na empresa Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1.595, sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período, não havendo impacto no resultado.
- (ii) A Companhia reconheceu em 30 de setembro de 2022 a aquisição de 5.870.787 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, correspondentes a 80,00% de participação na empresa Pucon Investimentos Imobiliários S.A., cujo preço de compra foi de R\$9.417, sendo pago R\$6.417 a vista em moeda corrente dentro do período, e saldo a R\$3.000 a vencer em março de 2023, gerando um ágio pela aquisição de participação no valor de R\$815, os quais são amortizados pela evolução da FIT vendida

Notas Explicativas

e evolução da obra.

- (iii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 (sendo R\$18.096 líquido de AVP conforme nota nº 21), sendo R\$4.272 referente 2 fases lançadas no exercício e R\$16.094 referentes 4 fases com projetos aprovados na Prefeitura Municipal de São Paulo.

Há ainda um saldo remanescente de R\$23.524 a ser reconhecido como prêmio adicional, o qual está vinculado ao futuro lançamento de 6 fases que se encontra em fase de análise de produto, e posterior aprovação juntos aos órgãos competentes, conforme previsto no plano de negócios do empreendimento. O recebimento do preço adicional ocorrerá em duas parcelas, sendo a:

Primeira parcela, 30 dias após o protocolo junto ao cartório de registro de imóveis e a;

Segunda parcela, 30 dias após averbação do término da construção, de acordo com a superação das condições destacadas nos parágrafos acima.

O preço adicional é corrigido por IPCA e mediante aplicação da seguinte fórmula descrita no anexo 3.3 de compra e venda:

Valor adicional = M2 de área privativa x Valor (R\$/m2).

- (iv) A Companhia reconheceu em 03 de outubro de 2022 a aquisição de 85.135 quotas, correspondentes a 50,00% de participação na empresa Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago a vista em moeda corrente dentro do exercício, não havendo impacto no resultado.
- (v) A Companhia reconheceu em 03 de outubro de 2022 a aquisição de 298.017 quotas, correspondentes a 10,00% de participação na empresa Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago a vista em moeda corrente dentro do exercício, não havendo impacto no resultado.
- (vi) A Companhia reconheceu em 03 de outubro de 2022 a aquisição de 2.500 quotas, correspondentes a 25,00% de participação na empresa Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago a vista em moeda corrente dentro do exercício, não havendo impacto no resultado.

Notas Explicativas

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.138.526	990.182	587.581	582.068
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	67.173	163.176	1.098	7.289
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	50.052	173.961	(15.432)	13.505
Propriedade para Investimento	-	-	(217)	217
Mais Valia – nota 9.b (****)	-	865	-	865
Aumento de investimento por aquisição – nota 9 b (ii) e (iii)	8.841			
Baixa de investimento por venda – nota 9.b (i), (ii), (iii) e (iv)		(77.351)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	50.229	(44.435)	28.775	32.951
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(53.837)	(35.309)	(39.237)	(35.309)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(51.464)	(24.308)	(32.409)	(3.508)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	27.931	3.545	2.839	1.378
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas			(23.452)	(75)
Amortização da remensuração - nota 21	(7.409)	(11.800)	(6.579)	(11.800)
Saldo finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.230.042	1.138.526	502.967	587.581

(i) Nos dados consolidados, refere-se a 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.

Notas Explicativas

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

	31/12/2022						31/12/2021				31/12/2021	
	Particip. (%)	Balço Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balço Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.763	4.795	1.968	-	(568)	50,00%	6.716	4.180	2.536	-	(14)
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda.	70,00%	58.768	32.756	26.012	28.675	(5.390)	70,00%	50.953	19.551	31.402	-	(2.036)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	78	174	(96)	-	(30)	70,59%	459	525	(66)	-	(337)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.775	255	9.520	-	-	5,00%	9.771	251	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	104.217	7.121	97.096	71.821	68.516	25,00%	192.051	12.951	179.100	59.297	44.288
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	269	1	268	-	(4)	70,59%	273	1	272	-	(20)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	(3)	40,00%	1.323	-	1.323	-	(5)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	7.818	3.556	4.262	596	1.472	50,00%	16.258	6.150	10.108	3.685	692
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	6.738	9	6.729	-	(3.780)	65,00%	10.514	5	10.509	-	17
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.268	83	24.185	-	19	57,50%	23.906	58	23.848	-	(19)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.027	59	14.968	1	131	75,00%	15.011	172	14.839	5	(9)
Pucon Invest. Imob. S.A.	-	-	-	-	-	-	20,00%	100.475	33.818	66.657	130.871	51.973
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	7.868	402	7.466	(31)	(176)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	692	2.132	(1.440)	435	(167)	76,48%	1.250	2.522	(1.272)	(17)	(370)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.812	274	1.538	5	(1.085)	60,00%	3.430	807	2.623	(328)	42
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	75,00%	9.665	40	9.625	2.073	615
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	85.539	9.321	76.218	1.010	(1.784)	50,00%	115.271	37.269	78.002	11.309	(9.022)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3	190	(187)	-	(1)	70,59%	80	266	(186)	-	6
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	337.568	23.186	314.382	57.210	18.650	57,50%	302.684	9.644	293.040	32.259	13.790
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	24.051	7.249	16.802	-	(660)	50,00%	37.651	335	37.316	2.526	1.792
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	114	476	(362)	-	(157)	37,50%	260	478	(218)	-	8
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	1	56	(55)	-	(344)	49,98%	345	414	(69)	-	(86)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	335	-	335	-	30	20,00%	306	1	305	-	250
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.386	2.840	(1.454)	-	(118)	50,00%	1.420	2.757	(1.337)	-	(54)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	185	726	(541)	-	(574)	50,00%	8.151	4.129	4.022	68	(648)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	2.332	-	2.332	-	30	50,00%	1.354	-	1.354	-	(118)
		<u>687.866</u>	<u>95.266</u>	<u>592.600</u>	<u>159.753</u>	<u>74.183</u>		<u>917.445</u>	<u>136.726</u>	<u>780.719</u>	<u>241.717</u>	<u>100.559</u>

Notas Explicativas**10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES**

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI	-	-	12.194	3.524
Financiamento à produção (a)	8,95% + TR	-	-	10.092	5.032
Financiamento à produção (a)	3,10% a 4,85% + Poupança	-	-	19.836	-
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	47.928	59.443	47.928	59.443
Debêntures 8ª Emissão (b)	4,00% + CDI	-	49.372	-	49.372
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	71.785	70.920	71.785	70.920
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	30.739	28.695	30.739	28.695
Debêntures 10ª Emissão (b)	4,20% + CDI	-	55.240	-	55.240
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	49.538	49.422	49.538	49.422
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	127.054	119.674	127.054	119.674
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	97.757	101.557	97.757	101.557
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.056	-	104.056	-
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	69.844	-	69.844	-
CCB (c)	3,90% + CDI	7.511	17.567	7.511	17.567
Títulos securitizados	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M	-	-	232	1.035
		606.212	551.890	648.566	561.481
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		7.511	10.067	7.598	10.521
Debêntures		43.601	31.360	43.601	31.360
		51.112	41.427	51.199	41.881
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	7.500	42.267	16.637
Debêntures		555.100	502.963	555.100	502.963
		555.100	510.463	597.367	519.600

(a) Financiamentos à produção - São destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 7ª emissão

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

Debêntures - 9ª emissão

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

Debêntures - 11ª emissão

Foi aprovada em 18 de dezembro de 2020, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R\$50.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, sem

Notas Explicativas

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

Debêntures - 14ª emissão

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

Debêntures - 15ª emissão

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

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 31 de dezembro de 2022.

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>	
7ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,2$	$\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (\%TCSA) + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50$
Resultado	0,6452	2,0015

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>
9ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,85$
Resultado	0,6400

<u>Debêntures</u>	<u>Índices financeiros</u>
11ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,10$
Resultado	0,7129

Notas Explicativas

Debêntures	Índices financeiros	
12ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,2$	E $\frac{\text{Total de Recebíveis + PL JDP (\%TCSA) + \text{Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50 \text{ ou} < 0$
Resultado	0,7129	2,0015

Debêntures	Índices financeiros	
13ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,20$	
Resultado	0,7129	

Debêntures	Índices financeiros	
14ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,20$	
Resultado	0,7129	

Debêntures	Índices financeiros	
15ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,20$	
Resultado	0,7129	

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

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldos iniciais	551.890	516.738	561.481	519.122
Ingressos	175.000	211.500	208.134	220.000
Juros incorridos	79.876	82.865	83.019	83.629
Pagamentos de principal	(145.065)	(210.192)	(145.998)	(211.945)
Juros pagos	(55.489)	(49.021)	(58.070)	(49.325)
Saldos finais	606.212	551.890	648.566	561.481

Notas Explicativas

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	105.443	-	105.685
2024	112.568	140.675	144.659	140.844
2025	123.703	122.639	133.854	126.284
2026	77.043	61.304	77.067	66.385
Após 2026	241.786	80.402	241.787	80.402
	<u>555.100</u>	<u>510.463</u>	<u>597.367</u>	<u>519.600</u>

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

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Circulante:		
Aquisição normal	5.129	1.779
Permuta financeira	114	11
	<u>5.243</u>	<u>1.790</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	6.107	1.903

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	16.313	17.240
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	16.292	12.540
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	35.923	19.116
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	75.879	21.123
	<u>144.407</u>	<u>70.019</u>
Circulante	54.065	22.537
Não Circulante	90.342	47.482

- (i) Saldo se refere a aquisição de novos terrenos para futura incorporação imobiliária, com permuta física.
- (ii) Saldo se refere a recebimento de promitentes oriundos de vendas de empreendimentos imobiliários, cuja cláusula suspensiva não havia sido cumprida até 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

13. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 31/12/2022
	Saldo em 31/12/2021	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	50.770	16.079	(20.938)	(21.405)	24.506
Tributárias	2.146	302	-	-	2.448
Trabalhistas	10.377	3.799	-	(6.097)	8.079
	63.293	20.180	(20.938)	(27.502)	35.033

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 810 ações cíveis em andamento, dessas ações, 136 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 674 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (990 ações em 31 de dezembro de 2021, sendo 136 e 854 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$24.506 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$64.735 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$50.770 e R\$38.447 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2022, de R\$24.506 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$50.770 em 31 de dezembro de 2021). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas eram partes em 272 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 31 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 241 processos a Companhia e suas controladas eram ré (81, 31 e 50 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$24.222, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram ré totalizava aproximadamente R\$35.406 (R\$15.669 e R\$5.984 respectivamente em 31 de dezembro de 2021), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.448 (R\$2.146 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas eram rés em 219 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$13.465 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$4.316 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (255, R\$17.293 e R\$3.157 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). Do total de processos trabalhistas, 190 (o que representa 87,56%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (211 o que representa 82,75% em 31 de dezembro de 2021).

Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2022, de R\$8.079 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$10.377 em 31 de dezembro de 2021). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Ativos Contingentes

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

c) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$5.085 sendo R\$1.654 no passivo circulante e R\$3.431 no passivo não circulante (R\$6.887, R\$4.781 e R\$2.106 respectivamente em 31 de dezembro de 2021) em conta própria.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.360	1.309
Imposto de renda e contribuição social	2.174	1.200
	<u>4.534</u>	<u>2.509</u>
Circulante	3.135	1.119
Não circulante	1.399	1.390

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	239.334	146.881
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(1.001)	2.546
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(6.374)	(7.037)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>(7.375)</u>	<u>(4.491)</u>

Notas Explicativas

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 3,08% e 3,06%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	1.045	(184.725)
Alíquota - 34%	(355)	62.807
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(15.315)	(16.552)
Sobre receitas não tributáveis (d)	37.191	9.311
Sobre equivalência patrimonial	(17.078)	15.108
Crédito fiscal não contabilizado (b)	4.443	70.674

- (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\$1.896.443, até de 31 de dezembro de 2022 (sendo R\$1.782.920 bilhão até 31 de dezembro de 2021).
- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração, estorno de provisões com contingências e estorno de provisão para perda com parceiros de negócios.

15. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações financeiras intermediárias

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	194.812	93.924
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(148.960)	(69.599)

- (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

Notas Explicativas

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

b) 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), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2022, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita de imóveis estoque a vender	<u>450.360</u>
Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	428.328
Receita de imóveis vendidos apropriada	<u>(233.516)</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u><u>194.812</u></u>

(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados a seguir:

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	156.738
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	190.661
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>347.399</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	177.859
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	148.960
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>326.819</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u><u>674.218</u></u>

(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.

(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.

(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social da Companhia é de R\$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Notas Explicativas

Acionista	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	27.688.212	37,6	22.114.112	30,0
Outros acionistas	45.931.018	62,4	51.505.118	70,0
	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

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

c) A reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Em função dos prejuízos acumulados, não houve constituição de reserva legal no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo o lucro absorvido pelo prejuízo de exercícios anteriores.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em função dos prejuízos acumulados, não houve proposta de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo o lucro absorvido pelo prejuízo de exercícios anteriores.

e) Reserva de capital

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, ajuste de R\$1.356 em reflexo da aquisição de cotas das seguintes empresas: R\$1.787 Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda., (R\$80) Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda., (R\$12) Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda., (R\$339) Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda., conforme nota 9.b i, iv, v e iv (em 31 de dezembro de 2021, na rubrica de prejuízos acumulados ajuste de R\$739 em reflexo da alienação de cotas da empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.).

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	210.223	111.836
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	14.682	9.956
Com prestação de serviços	14.429	25.089
Ajuste a valor presente	(1.987)	(518)
Impostos sobre as vendas	(7.400)	(5.399)
Receita operacional líquida	<u>229.947</u>	<u>140.964</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(161.299)	(94.519)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(6.659)	(5.524)
Custo dos serviços prestados	(18.229)	(20.098)

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(15.936)	(12.619)
Custo das vendas e dos serviços	(202.123)	(132.760)

(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\$14.682, R\$11.377 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$1.744 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$1.561 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$9.956, R\$2.058, R\$4.169 e R\$3.729 respectivamente em 31 de dezembro de 2021). E uma reversão de provisão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$6.659 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), (sendo R\$5.524 respectivamente em 31 de dezembro de 2021).

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Publicidade e propaganda	(14.832)	(21.588)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(9.716)	(6.540)
Manutenção de estandes de venda	(3.124)	(3.124)
Comissões sobre vendas	(1.885)	(1.173)
	(29.557)	(32.425)

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pessoal	(12.081)	(13.660)	(19.693)	(23.463)
Ocupação	(379)	(1.174)	(971)	(1.762)
Utilidades e serviços	(2.453)	(3.445)	(6.568)	(6.594)
Serviços de terceiros	(3.147)	(4.528)	(7.239)	(10.426)
Consumo diversos obra	-	-	(157)	(644)
Marketing institucional	(708)	(3)	(709)	(5)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(1.814)	(2.473)	(5.591)	(4.903)
Outras despesas gerais administração	(3.355)	(2.824)	(2.037)	(3.160)
	(23.937)	(28.107)	(42.965)	(50.957)

Notas Explicativas**20. RESULTADO FINANCEIRO**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos (i)	(53.702)	(83.851)	(37.963)	(78.184)
Despesas bancárias	(20)	(207)	(184)	(1.021)
Outras despesas financeiras	(2.102)	(1.030)	(2.436)	(2.283)
	<u>(55.824)</u>	<u>(85.088)</u>	<u>(40.583)</u>	<u>(81.488)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	14.596	7.844	19.769	8.818
Variação monetária ativa e juros	-	-	(236)	14.575
Juros e atualização sobre empréstimos	1.617	75	1.617	75
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	850	693
Outras receitas financeiras	1.941	2.099	5.587	4.287
	<u>18.154</u>	<u>10.018</u>	<u>27.587</u>	<u>28.448</u>

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa 21.d, a Companhia reconheceu o cancelamento da incorporação do empreendimento MontKlabin, com impacto de R\$1.825 de baixa de juros capitalizado.

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(7.409)	(11.800)	(7.409)	(11.800)
Ganho ou perda com venda de imobilizado	683	(644)	718	(644)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(9)	(8.267)
Cancelamento de incorporação (d)	-	-	-	(4.843)
Ganho (perda) na aquisição e venda de participações societárias	-	1.525	-	(81)
Ganho com prêmio adicional – nota nº 9.b (iii)	18.096	-	18.096	-
Gastos com prospecção de terrenos	(71)	(698)	(72)	(967)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8	26.701	(6.139)	26.432	(6.139)
Reversão (provisão) para créditos com perda esperada	-	-	2.274	330
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	17.496	(1.003)
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(1.016)	(4.695)	9.376	(27.388)
Indenizações a clientes	-	-	(10.051)	(15.528)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(3.113)	(1.105)	3.191	4.004
	<u>33.871</u>	<u>(23.556)</u>	<u>60.042</u>	<u>(72.326)</u>

- (a) Reversão 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. Em 23 de junho de 2022 a Porto Ferraz Construtora Ltda., assinou a confissão de dívida com novo vencimento, reconhecendo uma reversão de provisão no montante R\$4.482. Em 19 de dezembro de 2022, a Companhia reconheceu o acordo com a Stuhberger W Incorporações Construções e Partic. Ltda, referente a mútuo vencido, reconhecendo uma reversão de provisão no montante de R\$19.897.

Notas Explicativas

- (b) Em 31 de dezembro de 2022 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$17.496, sendo R\$10.781 referente a reversão de provisão realizada em 31 de dezembro de 2020, para unidades imobiliárias que compõe o empreendimento hoteleiro The Five, R\$6.298 para terrenos e R\$417 para unidades imobiliárias concluídos. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reavaliou o valor realizável líquido dos imóveis a comercializar e identificou a necessidade de provisão no montante de R\$1.003.
- (c) Em 02 de junho de 2022 houve o recebimento de R\$6.000 referente acordo por indenização com a Votorantim Cimentos e R\$3.663 encontra-se em prazo de cumprimento de sentença, referente ao processo de repetição de indébito de ISS (Pauta Fiscal SP) transitado em julgado.
- (d) Conforme comunicado ao mercado em 20 de dezembro de 2021 a Companhia reconheceu o cancelamento da incorporação do empreendimento MontKlabin, decisão baseada na percepção da administração sobre o desempenho das vendas do projeto e diante das perspectivas de piora na conjuntura econômica e do mercado imobiliário.

22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR E BÔNUS

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$5.440, sendo R\$3.100 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$1.100 na rubrica "Custos de Construção" e R\$1.240 na rubrica "Honorários da Administração". (Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou provisão de PLR R\$2.300, sendo R\$1.437 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$543 na rubrica "Custos de Construção" e R\$320 na rubrica "Honorários da Administração"). Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão para Bônus, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$9.240 (sendo R\$7.700 de bônus e R\$1.540 de INSS), sendo na rubrica "Honorários da Administração, (em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou provisão para Bônus, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$3.807, sendo R\$1.258 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$238 na rubrica "Custos de Construção" e R\$2.311 na rubrica "Honorários da Administração).

23. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

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

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

O Plano tem como objetivos: (i) alinhar os interesses dos beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração dos Beneficiários ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, participando em

Notas Explicativas

conjunto com os demais acionistas da valorização das ações bem como dos riscos a que a Companhia está sujeita; (ii) possibilitar à Companhia atrair e reter os beneficiários em seu quadro de administradores estatutários, executivos não estatutários e demais executivos elegíveis; e (iii) estimular o crescimento, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e, conseqüentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

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

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

Em 24 de junho de 2020, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Primeiro e Segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (1º Programa – ILP e 2º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 1º e 2º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2022 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 607.786, dividido em 110.780 ações e 497.006 opções.

Em 24 de fevereiro de 2021, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Quinto e Sexto Programa de Incentivo a Longo Prazo (5º Programa – ILP e 6º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 5º e 6º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2022 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 488.364, dividido em 144.633 ações e 343.731 opções.

Em 23 de março de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Sétimo e Oitavo Programa de Incentivo a Longo Prazo (7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 7º e 8º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de dezembro de 2022 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.401.669, dividido em 494.381 ações e 907.328 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (1º Programa – ILP, 2º Programa – ILP, 5º Programa – ILP, 6º Programa – ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP) o montante de 2.497.819 ações, que representa 3,39% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 16 a.).

A Companhia mantém no passivo circulante a provisão acumulada de R\$1.093 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$1.093, sendo R\$442 (sendo R\$345 de ILP e R\$97 de encargos de INSS e FGTS) na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$651 (sendo R\$543 de ILP, e R\$109 de INSS) na rubrica “Honorários da Administração”, (Em 31 de dezembro de 2021, foi feita uma reversão da provisão devido a reavaliação do valor justo no montante de (R\$8.853), sendo (R\$2.483) na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e (R\$6.370) na rubrica “Honorários da Administração”, sendo do liquidado em fevereiro de 2022).

Notas Explicativas

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

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

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 3.2).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (na nota explicativa nº 4)

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.

Notas Explicativas

b) Categoria dos instrumentos financeiros

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

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	88.410	88.410	113.662	113.662	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	72.474	72.474	91.473	91.473	(*)
Contas a receber - Nota 5	Nível 2	-	-	143.761	143.761	(**)
Partes Relacionadas - Nota 7	Nível 2	30.083	30.083	6.422	6.422	(**)
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2	16.572	16.572	58.540	58.540	(**)
		<u>207.539</u>	<u>207.539</u>	<u>413.858</u>	<u>413.858</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos - Nota 10	Nível 2	7.511	7.515	49.865	49.869	(**)
Debêntures - Nota 10 (i)	Nível 2	598.701	573.938	598.701	573.938	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.286	1.286	11.763	11.763	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis - Nota 11	Nível 2	-	-	11.350	11.350	(**)
Partes Relacionadas - Nota 7	Nível 2	261.749	261.749	51.469	51.469	(**)
Parceiro em negócio - Nota 8	Nível 2			9.968	9.968	(**)
Plano de incentivo a longo prazo - Nota 23	Nível 2	1.093	1.093	1.093	1.093	(*)
		<u>870.340</u>	<u>845.581</u>	<u>734.209</u>	<u>709.450</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2022.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2022 e como segue:

	Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures 9 ^a , 14 ^a e 15 ^a Emissão	CDI + 3,75% a.a.	CDI + 3,75% a.a.	março/2026 a dezembro/2028
Debêntures 7 ^a , 9 ^a , 11 ^a , 12 ^a e 13 ^a Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 10,22%	maio/2025 a junho/2028
CCB	CDI +3,90% a.a.	CDI + 3,75% a.a.	setembro/2023
Títulos securitizados	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	Contrato cliente

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de dezembro de 2022.

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:

Notas Explicativas

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- (iii) Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujos ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "swap", "hedge" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.
- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado apresenta variações para o valor justo conforme nota explicativa nº 23 b.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2022 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2022, 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

Notas Explicativas

utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	13,00%	9,75%	6,50%
Posição em 31/12/2022 = R\$190.375 (*)		24.749	18.562	12.374

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2022, 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 2022 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2022, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures	IPCA	5,30%	6,63%	7,95%
Posição em 31/12/2022 = R\$353.016 (i)		18.710	23.405	28.065
Debêntures	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 31/12/2022 = R\$245.685 (i)		31.939	39.924	47.909
CCBs	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 31/12/2022 = R\$7.511 (i)		976	1.221	1.465
Financiamento à construção (SFH)	CDI	13,00%	16,25%	19,50%
Posição em 31/12/2022 = R\$12.194 (ii)		1.585	1.982	2.378
Financiamento à construção (SFH)	TR	1,94%	2,43%	2,91%
Posição em 31/12/2022 = R\$10.092 (ii)		196	245	294
Financiamento à construção (SFH)	POUPANÇA	6,17%	7,71%	9,26%
Posição em 31/12/2022 = R\$19.836 (ii)		1.224	1.529	1.837
Títulos Securitizados	IPCA	5,30%	6,63%	7,95%
Posição em 31/12/2022 = R\$232(ii)		12	15	18
		54.642	68.321	81.966

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2022.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

25. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	31/03/2026	-	626.771
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2023	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2023	100.000	100.000

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Companhia.

26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 31 de dezembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia possuíam, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$232 e R\$1.035, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 9):

Ano	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	454
2023	87	242
2024	64	169
Após 2024	81	170
	<u>232</u>	<u>1.035</u>

27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico NBC TG 22 (IFRS 8). Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

Notas Explicativas

28. RESULTADO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízo) do exercício	1.045	(184.725)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	0,01419	(2,50920)

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas	1.045	(184.725)
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível participação não controladores	1.255	(916)
	2.300	(185.641)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	0,03124	(2,52165)

- (a) Considerado o grupamento das ações ordinárias aprovado em 05 de maio de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação.

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 2022.

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 2022.

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 2022.

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 2022.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM
Data Base 31.12.2022**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	27.688.212	37,6	-	-	27.688.212	37,6
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	1.000	0,0	-	-	1.000	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	45.929.518	62,4	-	-	45.929.518	62,4
Total	73.619.230	100,0	-	-	73.619.230	100,0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>45.929.518</i>	<i>62,4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>45.929.518</i>	<i>62,4</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores

**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM
Data Base 31.12.2021**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	22.114.112	30,0	-	-	22.114.112	30,0
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	-	-	-	-	-	-
Conselho Fiscal	-	0,1	-	-	-	0,1
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	51.504.618	69,8	-	-	51.504.618	69,8
Total	73.619.230	100,0	-	-	73.619.230	100,0
<i>Ações em Circulação</i>	<i>51.504.618</i>	<i>70,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>51.504.618</i>	<i>70,0</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 31.12.2022**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	25.054.100	34,0	-	-	19.480.000	34,0
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2.620.000	3,6	-	-	2.620.000	3,6
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,0	-	-	14.112	0,0
Renato Meyer Nigri	-	-	-	-	-	-
Andrea Nigri Horovitz	-	-	-	-	-	-
Conselho de Administração	500	0,0	-	-	500	0,0
Diretoria	1.000	0,0	-	-	-	0,0
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Vokin ⁽¹⁾	10.845.899	14,7	-	-	-	14,7
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros Acionistas	35.083.619	47,7	-	-	51.504.618	47,7
Total	73.619.230	100,0	-	-	73.619.230	100,0

¹ Fundos geridos pela instituição

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 3.11, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na nota explicativa 17, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante consolidado de R\$229.947mil, referente à receita operacional líquida de venda de empreendimentos imobiliários. Conforme mencionado na nota explicativa 3.11, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens,

não identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita operacional líquida de venda das unidades imobiliárias em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) inspecionamos as documentações suporte relacionadas as adições nos orçamentos, assim como recalculamos as atualizações dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento; (d) em bases amostrais, envolvemos o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para auxiliar-nos na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por imóveis e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para auxiliar-nos na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (e) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (f) em bases amostrais, inspecionamos contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; e (g) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela diretoria. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas Notas 3.11 e 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de empreendimentos imobiliários, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2022, saldo consolidado de imóveis a comercializar de R\$590.817 mil, representando 37% do total do ativo consolidado. Conforme descrito na Nota Explicativa 3.4, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável.

O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela diretoria periodicamente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos ao resultado do exercício no caso de identificação de perdas ao valor realizável líquido desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais premissas e controles internos estabelecidos pela diretoria para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, e (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC 1SP-209240/O-7

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

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

RELATÓRIO RESUMIDO DAS ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA PARA O EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Conforme Regimento Interno do Comitê de Auditoria da Tecnisa S.A. ("Companhia") ("Comitê"), e em observância à Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Comitê vem apresentar seu Relatório Anual Resumido referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

1. HISTÓRICO E COMPOSIÇÃO:

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

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

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

As reuniões do Comitê contam com a participação do presidente da Companhia e de membros convidados do Conselho de Administração e do próprio Comitê.

2. ATIVIDADES DO COMITÊ NO EXERCÍCIO SOCIAL:

O Comitê realizou 13 (treze) reuniões no exercício de 2022, 6 (seis) das quais com a participação da Auditoria Independente e 5 (cinco) com a participação da empresa contratada para realizar a Auditoria Interna. Adicionalmente, o Comitê se reuniu, ao longo do ano, com os diretores de cada uma das diretorias da Companhia, sendo elas: Tecnologia da Informação e Serviços Compartilhados; Jurídica e de Compliance, Financeira e de Relação com os Investidores; Novos Negócios; Engenharia; Incorporação, e, ainda, em todas as reuniões, com o Diretor Presidente.

O Comitê aprovou sua agenda temática rotativa com o objetivo de planejar e assegurar tempo suficiente para interagir com todas as áreas e discutir os assuntos pertinentes ao seu escopo de atuação.

3. TEMAS DISCUTIDOS

Auditoria independente:

- (i) Acompanhamento e supervisão do plano anual de trabalho, estratégia de auditoria, resultados dos trabalhos e assuntos relevantes;
- (ii) Acompanhamento dos resultados das revisões das demonstrações financeiras trimestrais;
- (iii) Desenvolvimento do plano de auditoria para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022;
- (iv) Discussão dos resultados da auditoria anual das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Os Auditores apresentaram o parecer, sem qualificação, e os Principais Assuntos de Auditoria (PAAs) referentes às Demonstrações Financeiras do exercício social de 2022, o qual foi discutido com o Comitê.

Auditoria interna:

A empresa contratada para executar a auditoria interna da Companhia realizou, durante o ano de 2022, trabalho que envolveu: (i) revisão da matriz de riscos e dos respectivos controles internos da Companhia, com intuito de contemplar controles Entity Level; (ii) definição do plano anual de auditoria; (iii) execução do plano de auditoria; (iv) Follow up de deficiências já identificadas na Companhia; (v) apoio em automatização de auditoria interna; e (vi) planejamento para implantação de auditoria de monitoramento contínuo.

Controles internos e gestão de riscos corporativos:

No exercício de 2022, o Comitê, em sede de revisão da agenda temática anual, implementou a interação periódica com o Diretor de cada área da Companhia com foco, dentre outros assuntos, no tratamento sobre a matriz de risco e respectivos controles internos aplicáveis. Desta forma, durante o ano, os membros do Comitê se reuniram com a empresa que realiza os trabalhos de auditoria interna, bem como o Diretor Presidente, e Diretores das áreas de Tecnologia da Informação e Serviços Compartilhados; Jurídica e de Compliance, Financeira e de Relação com os Investidores; Novos Negócios; Engenharia; e Incorporação, para supervisionar as atividades de controles internos e os riscos corporativos inerentes à cada área, bem como as ações em andamento para mitigação dos riscos existentes.

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

- (i) Interações com o Diretor Presidente:

Todas as reuniões realizadas durante o ano de 2022 foram iniciadas com o report do Diretor Presidente acerca de assuntos relevantes envolvendo a Companhia, tendo sido tratados temas como: medidas para melhoria do resultado financeiro da Companhia; lançamentos de empreendimentos; status do CEPAC – Operação Água Branca; desapropriação de terrenos, planejamento estratégico, e volume de vendas.

Além dos reports mensais, também houve uma oportunidade em que o Diretor Presidente interagiu com o Comitê para tratar sobre a matriz de risco e os respectivos controles mitigatórios da Companhia que estão sob sua responsabilidade, quais sejam: (a) não atingimento do planejamento estratégico; e (b) perda de pessoas chave.

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

Durante o ano de 2022, foi realizada 1 (uma) interação com o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, com intuito de tratar sobre: (a) Integridade das Demonstrações Financeiras; (b) regime tributário utilizado; (c) sistema de controles internos; (d) riscos de mercado; (e) relacionamento e comunicação com o mercado; (f) fluxo de caixa; (g) desvios de recursos e fraudes. Vale ressaltar que, independentemente da interação formal, o Diretor Financeiro e de Relação com Investidores, participou de todas as reuniões do Comitê.

(iii) Interação com o Diretor Jurídico e de Compliance:

Durante o ano de 2022, foi realizada 1 (uma) interação com o Diretor Jurídico e de Compliance, com intuito de tratar sobre: (a) Gestão de processos judiciais e aumento do número de acordos com redução de contingências; e (b) Risco de Corrupção e controles mitigatórios, como, por exemplo, realização de treinamentos e canal de denúncias.

(iv) Interação com o Diretor de Incorporação:

Durante o ano de 2022, foi realizada 1 (uma) interação com o Diretor de Incorporação, com intuito de tratar sobre: (a) tomada de decisão baseada em estudo de viabilidade inconsistente; (b) gastos indevidos de marketing; (c) exposição negativa da imagem da empresa; (d) carregamento de terrenos adquiridos; (e) não atendimento dos resultados esperados de vendas; (f) perdas com parceiros.

(v) Interação com o Diretor de Engenharia:

Durante o ano de 2022, foram realizadas 2 (duas) interações como Diretor de Engenharia. A primeira delas com intuito de tratar sobre o tema ESG, sobre as ações já existentes da Companhia, bem como aquelas a serem implementadas, oportunidade na qual os Membros do Comitê puderam avaliar o ambiente de ESG da Companhia. Na segunda interação, foi tratado sobre os riscos e controles mitigatórios da matriz de risco da Companhia que estão sob a responsabilidade do Diretor de Engenharia, quais sejam: (a) Custo de obras e orçamento; (b) qualidade das obras; (c) atrasos na entrega de empreendimentos; (d) dissídios de trabalhadores das obras; (e) medidas de segurança para mitigar riscos de obras; (f) escassez de mão de obra e/ou insumos para obras; (g) demandas relacionadas à assistência técnica.

(vi) Interação com Diretor de Novos Negócios:

Durante o ano de 2022, foi realizada 1 (uma) interação como Diretor de Novos Negócios, com intuito de tratar sobre: (a) qualidade dos terrenos comprados; (b) suficiência da oferta de terrenos adequados à estratégia da Companhia.

(vii) Interação com o Diretor Adjunto de Tecnologia da Informação e de Serviços Compartilhados:

Durante o ano de 2022, foram realizadas 2 (duas) interações como Diretor Adjunto de Tecnologia da Informação e de Serviços Compartilhados, oportunidades nas quais foram tratados temas relacionados aos riscos e controles mitigatórios relacionados à Cyber - segurança, Plano de Continuidade do Negócio, controle de acessos aos sistemas e informações da Companhia, atualização e obsolescência do parque tecnológico, e, sobre este último tema, os membros do Comitê destacaram a importância de se dar o descarte adequado aos equipamentos, com fim de evitar danos ambientais.

O tema Cyber-segurança foi tratado com prioridade pelo Comitê de Auditoria, durante o ano de 2022, tendo sido realizada a análise e acompanhamento das melhorias implementadas pela área de Tecnologia da Informação, a fim de mitigar os riscos a que a Companhia está exposta, principalmente relacionados ao vazamento de dados e o plano de continuidade do negócio em caso de invasão dos sistemas da Companhia.

Junto à área contábil, os membros discutiram as práticas contábeis adotadas pela Companhia, com destaque para provisionamento de contingências, impairment de ativos, e contas relacionadas a parceiros de negócios. Além disso, foram analisados os riscos de recebíveis referentes às vendas de unidades, considerando os riscos de distratos e inadimplemento dentro do cenário socioeconômico atual do país.

Neste período foram analisados e avaliados: (a) Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante; (b) Cash Conservation implantado pela Companhia; (c) Formulário de Referência elaborado pela Companhia; (d) Despesas dos Executivos; (e) Formulário do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC) elaborado pela Companhia; (f) Plano de ação para a auditoria interna para o ano de 2023; (g) Análise e aprovação do plano apresentado pela empresa de auditoria externa.

Transações com Partes Relacionadas:

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

Contratação de Empresa de Auditoria Externa:

Durante o ano de 2022, a Diretoria da Companhia trabalhou com apoio do Comitê de Auditoria para escolha da nova empresa de auditoria externa, a fim de realizar a rotação obrigatória imposta pelo artigo 31 da ICVM 308, conforme alterada. Por fim, o Comitê de auditoria recomendou ao Conselho de Administração, que, por sua vez, aprovou conforme recomendada, a contratação da empresa Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes S.S., para a prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras da Companhia, a partir do exercício de 2023, em substituição à empresa Ernst & Young Auditores

Independentes S.S

Disponibilidade de informações:

O Comitê de auditoria, junto às áreas de Relações com Investidores e Contabilidade, repassou o processo de preparação e fechamentos trimestrais e anuais bem como o trabalho realizado antes de cada divulgação aos acionistas incluindo cronograma e premissas utilizadas. Supervisionou, ainda, o trabalho da contabilidade nas avaliações a valor justo, revisando a avaliação de terrenos, estoque de imóveis, incluindo-se o de empreendimento hoteleiro localizado na cidade de Curitiba – PR, bem como os critérios contábeis adotados e respectivas divulgações.

4. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, supervisionou a elaboração e a auditoria das Demonstrações Financeiras, do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório Anual da Administração, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Considerando todas as análises, estudos e debates realizados no transcorrer das reuniões e dos trabalhos de acompanhamento e supervisão efetuados pelo Comitê quanto ao fechamento das demonstrações financeiras, incluindo-se as informações prestadas pela gestão da Companhia e seus Auditores Independentes, o Comitê de Auditoria julga que todos os fatos relevantes estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras auditadas relativas a 31/12/2022, razão pela qual recomenda sua aprovação pelo Conselho de Administração.

Membros:

Andriei José Beber

Coordenador do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Ronaldo Caselli

Membro do Comitê de Auditoria e membro do Conselho de Administração

Maria Helena Pettersson

Membro independente especialista do Comitê de Auditoria

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

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

Parecer do Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 22 de março de 2023.

Ronaldo de Carvalho Caselli Andriei José Beber

Maria Helena Petterson

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 demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo, 20 de março de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e

Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios

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

DECLARAÇÃO

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes às demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso V, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo, 20 de março de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e

Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios