

TECNISA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 08.065.557/0001-12

NIRE 35.300.331.613

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL

REALIZADA EM 23 DE MARÇO DE 2022

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 23 (vinte e três) dias do mês de março de 2022, às 09:30 horas, de forma híbrida, por meio de link disponibilizado pela **TECNISA S.A.**, companhia aberta, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502s, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060 (“Companhia”).
2. **PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros do Conselho Fiscal da Companhia. Compareceram, também, o Diretor Presidente, Sr. Fernando Tadeu Perez; o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, Sr. Flavio Vidigal de Capua; e o Gerente de Contábil da Companhia, Sr. Alexandre de Souza Domingos; bem como os Membros do Comitê de Auditoria, os Srs. Ronaldo Caselli e Andriei José Beber. Participaram também, por meio de videoconferência, os integrantes da equipe da Ernst & Young, auditoria independente, os Srs. André Santana e Jakeline Mendoza.
3. **MESA:** Presidente, o Sr. André Coji. Secretária, a Sra. Ana Júlia Busatto de Donato.
4. **ORDEM DO DIA:** Analisar e apreciar: (i) Abertura com apresentação do resultado de 2021 e plano de 2022; (ii) Apresentação do resultado de 2021; (iii) Apresentação da auditoria independente; (iv) Emissão do Parecer sobre as demonstrações financeiras de 2021; e (v) Participação do Comitê de Auditoria.
5. **DELIBERAÇÕES:** Foram tomadas as seguintes deliberações por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

5.1. **Abertura com apresentação do resultado de 2021 e plano de 2022:**

O Sr. Fernando deu abertura à reunião e apresentou prévia do resultado de 2021 e plano para o ano de 2022, os quais foram aprofundados em seguida pelo Sr. Flavio.

5.2. Apresentação do resultado de 2021:

O Sr. Flavio iniciou a apresentação sobre os resultados de 2021, informando sobre a compra de terrenos durante o ano que possibilitarão à Companhia o lançamento de empreendimentos nos próximos 5 (cinco) anos, sem que novos terrenos tenham que ser adquiridos. Ainda, informou que a estratégia para melhoria dos resultados adotada pela Companhia foi: (i) A venda de terrenos não estratégicos; (ii) migração da sede para o Jardim das Perdizes; (iii) redução do quadro de colaboradores e racionalização das atividades.

Sobre o plano para o ano de 2022, informou que a Companhia tem como pontos estratégicos focais: (i) Lançamento de empreendimentos no Jardim das Perdizes; (ii) lançamento de empreendimento na Alameda Lorena; (iii) racionalização das atividades; (iv) reestruturação da área de marketing; e (v) venda de terrenos não estratégicos.

O Sr. Flavio seguiu informando sobre o lançamento de dois novos empreendimentos no 4º Trimestre, sendo eles, “Highlights Pinheiros” e “Unik”.

Acerca do desempenho operacional, Sr. Flavio informou que fechamos o ano com resultado negativo de 185 milhões de reais. A Sra. Magali questionou sobre o aumento nos gastos com remuneração da administração da companhia, ao que foi respondido pelo Sr. Flavio que o fato se deu em razão dos gastos com demissões. Além disso, a Sra. Magali questionou sobre o aumento no valor das despesas comerciais identificadas no 4º Trimestre, ao que foi respondido pelo Sr. Alexandre, que tal fato se deu em razão dos dois empreendimentos lançados, uma vez que quando do lançamento, há muitas despesas principalmente relacionadas à área de marketing despendidas, e que tais despesas devem ser reconhecidas e lançadas no resultado do mesmo ano.

5.3. Apresentação da auditoria independente:

O Sr. André Coji questionou os auditores externos sobre: (i) Conformidade das Demonstrações Financeiras da Companhia; (ii) se houve alguma suspeita de fraude; (iii) se foi identificada variação de taxas fora do padrão, como de INCC; (iv) se houve alguma fiscalização ou autuação de órgãos de fiscalização; (v) se houve recebimento de comunicação da CVM ou B3; (v) políticas de *hedge*; (vi) operações com partes relacionadas; (vii) *impairment*, (viii) *going concern*; e (ix) identificação de transações não usuais. Ato contínuo, a Sra. Magali questionou se: (x) os covenats foram testados; (xi) houve

alguma mudança nas práticas contábeis da Companhia; e (xii) a auditoria externa teve suas solicitações atendidas pela Companhia.

Acerca de tais questionamentos, o Sr. André Santana respondeu informando que: (i) As demonstrações financeiras estão regulares e consistentes; (ii) não houve suspeita de fraude identificada; (iii) Não houve variação de taxas fora do padrão; (iv) houve fiscalização, mas nenhuma em que houvesse prejuízo para Tecnisa; (v) não houve comunicações da CVM ou da B3 no período; (vi) não houve novas transações com partes relacionadas no período; (vii) a Companhia fez análises satisfatórias de *Impairment*; (viii) não há riscos de descontinuidade da Companhia; (ix) não foram identificadas transações não usuais; (x) os *covenants* foram testados, e estão regulares; (xi) não foi identificada nenhuma mudança nas práticas contábeis da Companhia; (xii) a Companhia sanou todas as dúvidas, questionamentos e solicitações feitos pela auditoria externa.

Ato contínuo, a Sra. Magali questionou sobre as variações de saldos identificadas nas SPEs Belmont, Orlando e Toledo, ao que o Sr. Alexandre respondeu que houve regularização destes saldos por meio de aumento de capital nos atos societários. O Sr. André Santana informou que identificaram esforços da Companhia para liquidar os saldos antigos.

A Sra. Magali questionou o Sr. Flavio sobre a redução da provisão de ações cíveis da Companhia, ao que foi respondido que tal redução se deu pela resolução de mutas das ações, mediante principalmente uma estratégia de fechamento de acordos, e, ainda que o volume de novas ações judiciais tem diminuído. Tal resposta foi corroborada pelo Sr. André Santana.

5.4. Emissão do Parecer sobre as demonstrações financeiras de 2021

Os Membros do Conselho Fiscal receberam para análise o Relatório da Administração, acompanhado das demonstrações financeiras da Companhia, no qual está descrito que:

Sobre as estratégias para maximização dos resultados, a Companhia realizou 5 lançamentos no ano, os quais somam VGV de R\$ 843 milhões de reais; em contrapartida, as Vendas Líquidas somaram R\$ 276 milhões de reais, com um VSO de 23%. Haja vista a compra de novos terrenos no ano, o VGV teve aumento de R\$ 459 milhões de reais. Desta forma, a Companhia iniciou o ano de 2022 com um VGV potencial de R\$ 5 bilhões de reais. Ademais, no ano, foram alienados 4 terrenos não estratégicos, no valor de R\$ 34 milhões de reais.

A Receita Líquida do exercício foi de R\$ 147 milhões de reais, apresentando uma redução de 15% em relação à receita do ano anterior, sendo os motivos de tal redução, de forma resumida, menor volume de vendas e lançamentos de empreendimentos no fim do ano, de forma que não houve tempo hábil para dar início às obras e contribuir para o resultado da Companhia. O Lucro Bruto totalizou R\$ 8 milhões de reais no exercício, com margem bruta ajustada de 14,7%.

Quanto às contas de despesas gerais e administrativas, a Companhia manteve tais despesas sob controle, totalizando o valor de R\$ 64 milhões no ano (redução de 2% em relação ao ano anterior). Entretanto, o aumento dos juros e alta inflacionária impactaram negativamente no Resultado Financeiro da Companhia, que encerrou o ano de 2021 com despesa de R\$ 53 milhões de reais, aumento de 186% em relação a 2020.

O Resultado Líquido do Exercício foi um prejuízo de R\$ 185 milhões de reais, justificado principalmente: (i) pelo baixo volume de lançamentos nos anos anteriores; (ii) pelo acordo judicial comunicado no fato relevante de 27 de maio de 2021, evento não recorrente que gerou prejuízo de R\$ 42 milhões de reais. Mas espera-se para os próximos anos, com os lançamentos já realizados e previstos, que o resultado melhore.

A Companhia encerrou o ano com Posição Consolidada de Caixa de R\$ 176 milhões de reais, que representa um montante 4 vezes superior ao passivo de curto prazo, no valor de R\$ 42 milhões de reais. Adicionalmente, destaca-se a existência de R\$ 56 milhões de reais em Carteira de Recebíveis Performados, que podem ser securitizados para reforço da posição de caixa e redução do enviduamento líquido da Companhia.

Para melhoria dos resultados da Companhia e mitigação de riscos, houve adoção de algumas medidas, tais como: (i) mudança da sede para o Jardim das Perdizes, para redução de custos de aluguel; (ii) readequação e diminuição do quadro de funcionários; (iii) renegociação de contratos; (iv) investimento em ações de marketing para estímulo às vendas; e (v) racionalização de atividades.

Acerca do Relatório da Administração, a Sra. Susana solicitou a inserção de um tópico sobre sustentabilidade, solicitação está que será considerada pela Companhia.

Com base nas informações disponibilizadas e após esclarecimentos solicitados aos auditores independentes e aos executivos da Companhia, o Conselho Fiscal da Tecnisa não se opõe à apresentação do referido material a Assembleia Geral de Acionistas.

5.5. Participação do Comitê de Auditoria

Os Membros do Comitê de Auditoria, os Srs. Andriei Beber e Ronaldo Caselli, compareceram à reunião para interação com o Conselho Fiscal.

6. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO DA ATA:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 23 de março de 2022.

Mesa:

Andre Coji
Presidente

Ana Júlia Busatto de Donato
Secretária

Conselheiros Presentes:

ANDRÉ COJI

MAGALI ROGÉRIA DE MOURA LEITE

SUSANA HANNA STIPHAN JABRA