

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	75
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	76
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	77
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	79
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	73.619
Preferenciais	0
Total	73.619
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.490.597	1.334.858
1.01	Ativo Circulante	120.086	69.575
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	79.207	32.018
1.01.02	Aplicações Financeiras	850	2.925
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	850	2.925
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	850	2.925
1.01.06	Tributos a Recuperar	760	1.683
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	760	1.683
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.580	47
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	37.689	32.902
1.01.08.03	Outros	37.689	32.902
1.01.08.03.01	Créditos diversos	35.668	30.586
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.021	2.316
1.02	Ativo Não Circulante	1.370.511	1.265.283
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	276.023	114.104
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	5.048	4.976
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.874	2.313
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	2.874	2.313
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	229.237	66.745
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	216.511	55.677
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	12.726	11.068
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	38.864	40.070
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	38.864	40.070
1.02.02	Investimentos	1.077.644	1.133.206
1.02.02.01	Participações Societárias	1.077.644	1.133.206
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.077.644	1.133.206
1.02.03	Imobilizado	5.782	6.212
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.782	6.212
1.02.04	Intangível	11.062	11.761
1.02.04.01	Intangíveis	11.062	11.761
1.02.04.01.02	Intangíveis	11.062	11.761

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.490.597	1.334.858
2.01	Passivo Circulante	241.721	305.066
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.717	8.524
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.717	8.524
2.01.02	Fornecedores	2.402	1.274
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.402	1.274
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.995	4.584
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.995	4.584
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2	0
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.993	4.584
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	100.236	158.209
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	153	0
2.01.04.02	Debêntures	100.083	158.209
2.01.05	Outras Obrigações	128.371	132.475
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	114.564	120.346
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	114.564	120.346
2.01.05.02	Outros	13.807	12.129
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	2.089	1.499
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	11.718	10.630
2.02	Passivo Não Circulante	735.021	495.267
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	543.123	465.748
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	39.453	0
2.02.01.02	Debêntures	503.670	465.748
2.02.02	Outras Obrigações	191.898	29.519
2.02.02.02	Outros	191.898	29.519
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	184.841	20.056
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	5.906	6.935
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.151	2.528
2.03	Patrimônio Líquido	513.855	534.525
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-40.283	-40.283
2.03.02.07	Reserva de Capital	-601	-601
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.314.178	-1.293.508

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.353	21.332
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.534	-8.208
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.729	-5.274
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.805	-2.934
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	13.410	-461
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.523	30.001
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.353	21.332
3.06	Resultado Financeiro	-22.021	-17.186
3.06.01	Receitas Financeiras	1.395	4.834
3.06.02	Despesas Financeiras	-23.416	-22.020
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-20.668	4.146
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.670	4.146
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-20.670	4.146
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,28077	0,05632
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,28077	0,05632

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-20.670	4.146
4.03	Resultado Abrangente do Período	-20.670	4.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-18.099	-5.757
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.854	-1.514
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo líquido do trimestre	-20.668	4.146
6.01.01.02	Depreciação	460	375
6.01.01.03	Amortização de Software	941	926
6.01.01.04	Baixa de imobilizado e Intangível	0	18
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	3.523	-30.001
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	22.492	22.202
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-150	-934
6.01.01.08	Provisão para perdas parceiros de negócios	0	50
6.01.01.09	Amortização de remensuração de investimento	17.617	761
6.01.01.10	Provisão (reversão) para riscos	-242	402
6.01.01.11	Provisão para participações no lucros e bônus	1.263	0
6.01.01.12	Provisão para plano de incentivo a LP	-344	541
6.01.01.13	Ganho (Perda) na aquisição e venda de participação societária	-30.746	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.810	539
6.01.02.01	Créditos diversos	-5.082	-2.421
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-1.533	-1.048
6.01.02.03	Impostos a recuperar	362	615
6.01.02.04	Outras contas a receber	1.206	16
6.01.02.05	Fornecedores	1.128	112
6.01.02.06	Impostos, contribuições e salários	-4.142	-3.516
6.01.02.07	Partes relacionadas	3.000	9.967
6.01.02.08	Aquisição de participações societária	0	-3.000
6.01.02.09	Outras contas a pagar	-749	-186
6.01.03	Outros	-6.435	-4.782
6.01.03.01	Juros Pagos	-16.785	-15.707
6.01.03.02	Dividendos recebidos	10.350	10.925
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	50.788	60.049
6.02.01	Intangível	-242	-3.464
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	2.153	66.410
6.02.03	Compras de imobilizado	-30	-500
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-1.093	-2.397
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	50.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.500	-24.928
6.03.01	Amortização de empréstimos	-41.500	-24.928
6.03.02	Captações de empréstimos	56.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	47.189	29.364
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.018	88.410
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	79.207	117.774

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-601	-1.293.508	0	534.525
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	-601	-1.293.508	0	534.525
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.670	0	-20.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.670	0	-20.670
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-601	-1.314.178	0	513.855

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	12.133	-1.907
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.165	-431
7.02.04	Outros	13.298	-1.476
7.03	Valor Adicionado Bruto	12.133	-1.907
7.04	Retenções	-1.401	-1.301
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.401	-1.301
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.732	-3.208
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-2.128	34.835
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.523	30.001
7.06.02	Receitas Financeiras	1.395	4.834
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.604	31.627
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.604	31.627
7.08.01	Pessoal	5.017	3.996
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.897	3.122
7.08.01.02	Benefícios	546	985
7.08.01.03	F.G.T.S.	60	73
7.08.01.04	Outros	1.514	-184
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	802	1.407
7.08.02.01	Federais	802	1.407
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.455	22.078
7.08.03.01	Juros	23.416	22.020
7.08.03.02	Aluguéis	39	58
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.670	4.146
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.670	4.146

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.586.572	1.527.112
1.01	Ativo Circulante	849.893	751.519
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	176.331	83.865
1.01.02	Aplicações Financeiras	24.285	16.871
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	24.285	16.871
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	24.285	16.871
1.01.03	Contas a Receber	232.052	220.170
1.01.03.01	Clientes	232.052	220.170
1.01.04	Estoques	362.037	388.494
1.01.06	Tributos a Recuperar	14.635	12.769
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	14.635	12.769
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.950	2.571
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	36.603	26.779
1.01.08.03	Outros	36.603	26.779
1.01.08.03.01	Créditos diversos	34.582	24.463
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.021	2.316
1.02	Ativo Não Circulante	736.679	775.593
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	248.886	280.880
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	5.048	4.976
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	5.048	4.976
1.02.01.04	Contas a Receber	90.123	87.668
1.02.01.04.01	Clientes	30.631	35.112
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	59.492	52.556
1.02.01.05	Estoques	88.619	88.332
1.02.01.07	Tributos Diferidos	7.853	7.292
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	7.853	7.292
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	57.243	92.612
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	2.786	37.386
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	54.457	55.226
1.02.02	Investimentos	467.120	472.426
1.02.02.01	Participações Societárias	467.120	472.426
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	467.120	472.426
1.02.03	Imobilizado	9.611	10.526
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.611	10.526
1.02.04	Intangível	11.062	11.761
1.02.04.01	Intangíveis	11.062	11.761
1.02.04.01.02	Intangíveis	11.062	11.761

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.586.572	1.527.112
2.01	Passivo Circulante	377.998	388.614
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.097	13.469
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	15.097	13.469
2.01.02	Fornecedores	24.050	28.538
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	24.050	28.538
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.030	17.097
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.030	17.097
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.823	3.572
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.760	7.129
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	4.447	6.396
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	218.757	226.318
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	118.674	68.109
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	118.674	68.109
2.01.04.02	Debêntures	100.083	158.209
2.01.05	Outras Obrigações	103.064	103.192
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	27.262	22.476
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.725	3.740
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	23.537	18.736
2.01.05.02	Outros	75.802	80.716
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	49.040	48.275
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.020	2.909
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	11.718	10.630
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	12.024	18.902
2.02	Passivo Não Circulante	694.951	602.984
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	543.218	493.119
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	39.548	27.371
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	39.548	27.371
2.02.01.02	Debêntures	503.670	465.748
2.02.02	Outras Obrigações	112.881	72.314
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.779	1.798
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.779	1.798
2.02.02.02	Outros	111.102	70.516
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	95.588	52.288
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.258	2.844
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.975	2.840
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	9.130	10.016
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.151	2.528
2.02.03	Tributos Diferidos	1.024	1.137
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.024	1.137
2.02.04	Provisões	37.828	36.414
2.02.04.02	Outras Provisões	37.828	36.414
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	4.707	4.574
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	33.121	31.840

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	513.623	535.514
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-40.283	-40.283
2.03.02.09	Reserva de Capital	-601	-601
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.314.178	-1.293.508
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-232	989

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	87.398	139.730
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	84.781	134.741
3.01.02	Receita de prestação de serviços	5.424	8.534
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-2.807	-3.545
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-95.168	-110.974
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-90.053	-104.948
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-5.115	-6.026
3.03	Resultado Bruto	-7.770	28.756
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.234	-19.216
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.500	-7.544
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.330	-12.701
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-9.525	-9.767
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.805	-2.934
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	9.950	-301
3.04.05.02	Outras despesas operacionais, líquidas	9.950	-301
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.646	1.330
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-11.004	9.540
3.06	Resultado Financeiro	-7.517	-1.877
3.06.01	Receitas Financeiras	5.064	8.321
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.581	-10.198
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-18.521	7.663
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.257	-2.995
3.08.01	Corrente	-2.992	-2.959
3.08.02	Diferido	735	-36
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.778	4.668
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-20.778	4.668
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-20.670	4.146
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	108	522
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,28224	0,06341
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,28224	0,06341

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-20.778	4.668
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-20.778	4.668
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-20.670	4.146
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-108	522

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.899	-10.371
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.902	34.654
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo líquido do trimestre	-18.521	7.663
6.01.01.02	Depreciação	956	1.346
6.01.01.03	Amortização de Software	941	926
6.01.01.04	Baixa de imobilizado e intangível	0	611
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-5.646	-1.330
6.01.01.06	Provisão para plano de incentivo a LP	-344	541
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	25.147	24.061
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-744	-1.957
6.01.01.09	Pis e Cofins diferidos	1.253	267
6.01.01.10	Provisão para garantias	1.470	722
6.01.01.11	Provisão para indenização a clientes	-321	0
6.01.01.13	Provisão para Riscos	2.955	909
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos/Ajuste a valor presente	1.183	449
6.01.01.15	Provisão para perdas parceiros de negócios	0	63
6.01.01.16	Provisão para rescisões de clientes	59	-378
6.01.01.17	Amortização de remensuração de investimento	17.617	761
6.01.01.19	Ganho (Perda) na aquisição e venda de participação societária	-30.841	0
6.01.01.20	Provisão para participação no lucros e bônus	1.934	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	26.425	-36.123
6.01.02.01	Contas a receber	-8.384	-77.060
6.01.02.03	Créditos diversos	-10.119	-4.266
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	24.898	28.760
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	-1.379	-1.822
6.01.02.06	Impostos a recuperar	-2.427	1.214
6.01.02.07	Outras contas a receber	-6.936	-215
6.01.02.10	Fornecedores	-4.488	902
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	-2.736	-2.038
6.01.02.13	Adiantamento de clientes	44.065	16.807
6.01.02.14	Partes relacionadas	5.773	13.088
6.01.02.15	Participações em consórcios	-19	-31
6.01.02.16	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-475	-1.490
6.01.02.17	Pagamentos de processos para riscos	-1.674	-2.843
6.01.02.18	Aquisição de participação societária a pagar	0	-3.000
6.01.02.20	Outras contas a pagar	-9.674	-4.129
6.01.03	Outros	-10.624	-8.902
6.01.03.01	Juros pagos	-19.233	-17.161
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.741	-2.666
6.01.03.03	Dividendos recebidos	10.350	10.925
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	42.975	61.604
6.02.01	Intangível	-242	-3.464
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	-6.742	66.592
6.02.03	Compras de imobilizado	-41	-1.524

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	50.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	36.592	3.123
6.03.03	Captações de empréstimos	82.602	29.855
6.03.04	Amortizações de empréstimos	-45.173	-26.481
6.03.06	Participação de acionistas não controladores em controladas	-837	-251
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	92.466	54.356
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.865	113.662
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	176.331	168.018

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	-1.293.508	-601	534.525	989	535.514
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.293.508	-601	534.525	989	535.514
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.670	0	-20.670	-108	-20.778
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.670	0	-20.670	-108	-20.778
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.314.178	-601	513.855	881	514.736

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 31/03/2024	01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	90.205	143.275
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	90.205	143.275
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-98.082	-121.532
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-77.256	-107.429
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.454	-1.271
7.02.04	Outros	-18.372	-12.832
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.877	21.743
7.04	Retenções	-1.897	-2.272
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.897	-2.272
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.774	19.471
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.710	9.651
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.646	1.330
7.06.02	Receitas Financeiras	5.064	8.321
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	936	29.122
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	936	29.122
7.08.01	Pessoal	2.988	6.120
7.08.01.01	Remuneração Direta	833	4.970
7.08.01.02	Benefícios	539	1.199
7.08.01.03	F.G.T.S.	60	73
7.08.01.04	Outros	1.556	-122
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.948	7.954
7.08.02.01	Federais	5.414	7.561
7.08.02.03	Municipais	534	393
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.778	10.380
7.08.03.01	Juros	12.581	10.198
7.08.03.02	Aluguéis	197	182
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.778	4.668
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.670	4.146
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-108	522

Comentário do Desempenho

**TECNISA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ nº 08.065.557/0001-12

NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 09 de maio de 2024.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

1 T 2 4

Lançamento do *Recanto Oliveiras*, com VGV de R\$ 583 milhões, é o primeiro após a aquisição de CEPACs, com 45% da primeira torre vendida. Geração de caixa no trimestre atinge R\$ 57 milhões.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3) divulga os resultados do primeiro trimestre de 2024 (1T24), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ No 1T24, o **Lançamento** do *Recanto Oliveiras*, no Jardim das Perdizes, em São Paulo-SP, apresentou VGV de R\$ 583 milhões, sendo R\$ 306 milhões a parte TECNISA.
- ✓ **Vendas Brutas** atingiram R\$ 249 milhões, um aumento de 62,9% em relação ao 1T23 (R\$ 153 milhões).
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 3.500 milhões, na participação TECNISA.
- ✓ O **Lucro Bruto a Apropriar**¹ totalizou R\$ 179 milhões no 1T24, com Margem Bruta a Apropriar de 34,2%, 3,9 p.p. superior ao primeiro trimestre de 2023.
- ✓ A **Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 1T24 em R\$ 206 milhões, 94% superior ao trimestre anterior.
- ✓ Venda de **5% de participação** no Jardim das Perdizes reforça o caixa em R\$ 50 milhões e proporciona um lucro de R\$ 15 milhões.
- ✓ O **Resultado Líquido** do período foi um prejuízo de R\$ 21 milhões.
- ✓ A **Geração de caixa** alcançou R\$ 57 milhões no primeiro trimestre de 2024.

¹ Incluindo projetos em equivalência patrimonial, no %TCSA

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com satisfação retomamos os lançamentos no Jardim das Perdizes no primeiro trimestre de 2024, apresentando ao mercado o *Recanto Oliveiras*, com VGV de **R\$ 583 milhões**, sendo R\$ 306 milhões a parte TECNISA. Primeiro projeto viabilizado pela aquisição de CEPACs em dezembro de 2023, o *Recanto Oliveiras* já apresenta 45% da primeira torre vendida.

Impulsionado pelo ótimo desempenho deste lançamento, as vendas no trimestre alcançaram **R\$ 249 milhões**, sendo R\$ 182 milhões relativos à participação da TECNISA, representando um crescimento de 63% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Além do foco no desempenho comercial, a Companhia vem tomando medidas para redução do endividamento líquido, a exemplo da **venda de 5% da participação** no projeto Jardim das Perdizes por **R\$ 50 milhões**, conforme Fato Relevante de 27 de março de 2024. No trimestre, concretizamos também a venda de 5 unidades do projeto *Kalea Jardins* para um fundo de investimento, totalizando **R\$ 46 milhões** com recebimento à vista. Como resultado, no trimestre alcançamos uma **geração de caixa de R\$ 57 milhões**. Vale ressaltar que há previsão da finalização de 5 obras em 2024, o que deve contribuir consideravelmente para a desalavancagem da Companhia.

Com o objetivo de melhorar o perfil de endividamento e gerar conforto de caixa para o curto prazo, a Companhia realizou o **alongamento em 2 anos** da 7ª emissão de debêntures, com saldo de R\$ 42 milhões, e captou R\$ 56 milhões com um prazo médio de pagamento de 2,8 anos.

Tudo isso tem sido realizado sem deixar de lado o cuidado com as pessoas. Prova disso é que conseguimos o selo **Great Place to Work® (GPTW)** pelo segundo ano consecutivo, reafirmando que as providências tomadas para otimização dos processos e melhora do clima organizacional continuam dando frutos positivos.

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



Fernando Tadeu Perez - CEO

Comentário do Desempenho

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	1	0,0%
Unidades lançadas	424	-	n.a.	64	562,5%
Área útil lançada (m²)	41.352	-	n.a.	15.789	161,9%
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	583.000	-	n.a.	211.000	176,3%
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	306.075	-	n.a.	211.000	45,1%
Vendas Contratadas	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Unidades vendidas	191	98	94,9%	149	28,2%
Área útil comercializada (m²)	17.712	10.775	64,4%	17.663	0,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	238.335	144.330	65,1%	224.565	6,1%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	173.257	114.278	51,6%	195.838	-11,5%
Banco de Terrenos	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.053	6.667	-9,2%	6.509	-7,0%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	3.500	4.308	-18,8%	4.131	-15,3%
Indicadores Financeiros	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita operacional líquida	87.398	133.561	-34,6%	112.796	-22,5%
Lucro bruto ajustado	5.469	41.368	-86,8%	(8.337)	-165,6%
Margem bruta ajustada (%)	6,3%	31,0%	-24,7 p.p.	-7,4%	13,6 p.p.
EBITDA ajustado	4.318	25.576	-83,1%	(28.562)	-115,1%
Margem EBITDA ajustada (%)	4,9%	19,1%	-14,2 p.p.	-25,3%	30,3 p.p.
Lucro líquido do período	(20.670)	4.146	-598,6%	(56.904)	-63,7%
Margem líquida (%)	-23,7%	3,1%	-26,8 p.p.	-50,4%	26,8 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,2808)	0,0563	-598,6%	(0,7730)	-63,7%
Receita líquida a apropriar	254.600	255.382	-0,3%	272.948	-6,7%
Lucro bruto a apropriar	70.102	68.137	2,9%	76.477	-8,3%
Margem bruta a apropriar (%)	27,5%	26,7%	0,9 p.p.	28,0%	-0,5 p.p.
Endividamento	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	513.623	626.439	-18,0%	535.514	-4,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	176.331	168.018	4,9%	83.865	110,3%
Títulos e Valores Mobiliários	29.333	26.838	9,3%	21.847	34,3%
Disponibilidades e aplic. financeiras	205.664	194.856	5,5%	105.712	94,6%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(163)	(4.419)	-96,3%	(172)	-5,2%
(-) Debêntures	(643.359)	(582.861)	10,4%	(623.957)	3,1%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(5.009)	-100,0%	-	n.a.
Dívida líquida [ex-SFH]	(437.858)	(397.433)	10,2%	(518.417)	-15,5%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-85,2%	-63,4%	-21,8 p.p.	-96,8%	11,6 p.p.
(-) Financiamento à produção	(118.453)	(66.643)	77,7%	(95.308)	24,3%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-108,3%	-74,1%	-34,2 p.p.	-114,6%	6,3 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	57.414	(20.645)	-378,1%	(76.571)	-175,0%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	56.766	(23.345)	-343,2%	(172.509)	-132,9%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2024, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento *Recanto Oliveiras*, localizado nos Jardim das Perdizes, que oferece duas torres, com 424 unidades de 81 e 109 m², totalizando um Valor Geral de Venda de **R\$ 583 milhões**, dos quais 52,5% referem-se à participação da TECNISA.

O projeto oferece diferenciais para o bem estar e comodidade dos moradores, incluindo espaço de lazer com piscinas, salão de festas, quadra, saunas, áreas de relaxamento, área fitness, *pet place*, espaço *coworking*, dentre outros.

A primeira torre do Recanto Oliveiras atingiu a marca de 45% vendidos até o momento, consolidando-se como um ponto de destaque na retomada dos lançamentos do Jardim das Perdizes.



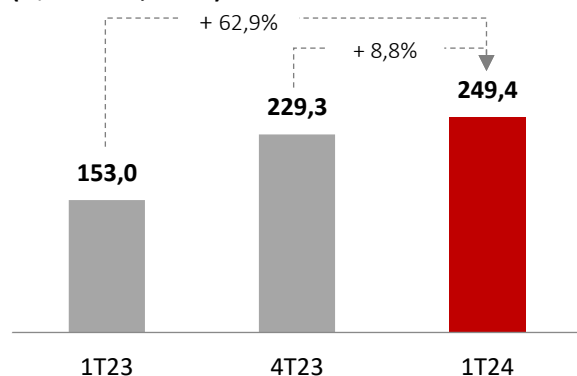
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas** da Companhia somaram R\$ 249,4 milhões, sendo R\$ 181,8 milhões na parte TECNISA, um aumento de 50,1% em relação ao 1T23 (R\$ 121,1 milhões) e redução de 8,9% em comparação ao 4T23 (R\$ 199,5 milhões).

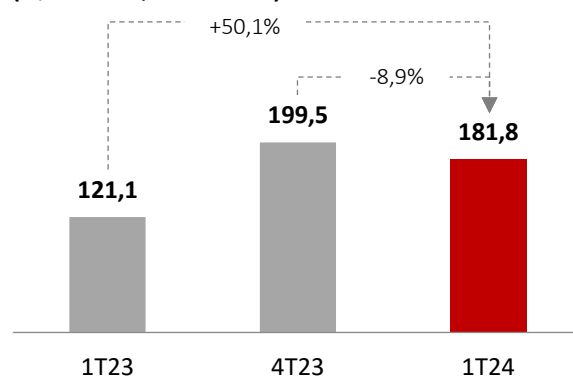
Comentário do Desempenho

A velocidade de vendas brutas, parte TECNISA, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, foi de 16,6% no 1T24, 5,6 p.p. acima do 1T23 (11,0%) e 3,5 p.p. abaixo do trimestre anterior (20,1%).

Vendas Brutas
(R\$ milhões, 100%)

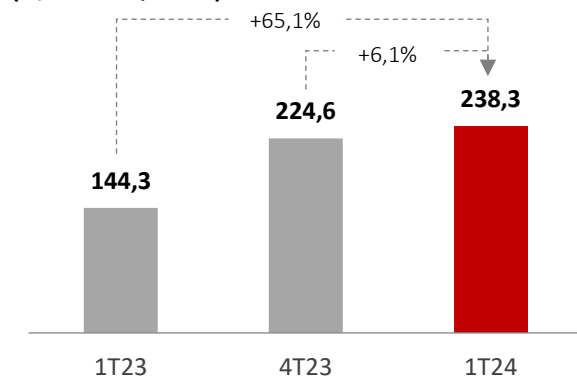


Vendas Brutas
(R\$ milhões, % TECNISA)

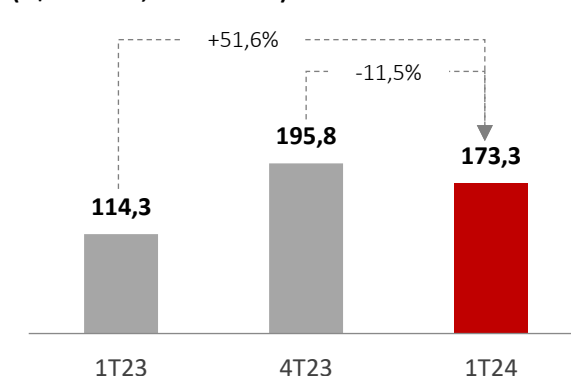


Os **Distratos** no período somaram R\$ 8,5 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R\$ 173,3 milhões no trimestre, representando um aumento de 51,6% em relação ao 1T23 (R\$ 114,3 milhões) e uma redução de 11,5% em relação ao 4T23 (R\$ 195,8 milhões). Como consequência, a **VSO líquida** no 1T24 foi de 15,8%, comparado a 10,4% no 1T23 e 19,7% no 4T23.

Vendas Líquidas
(R\$ milhões, 100%)



Vendas Líquidas
(R\$ milhões, % TECNISA)

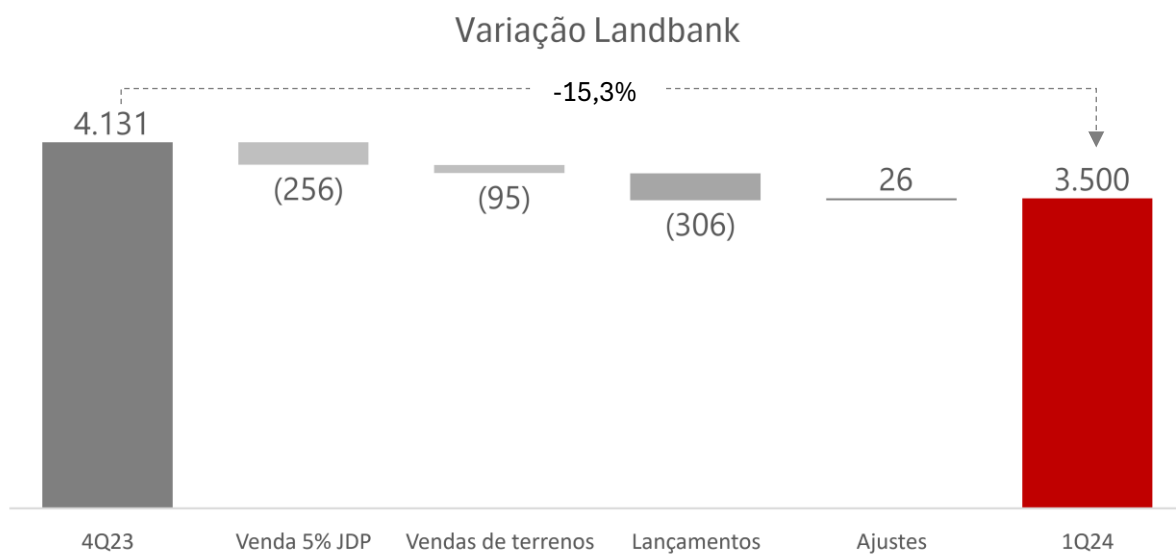


Vendas Contratadas	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	249.351	153.024	62,9%	229.273	8,8%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	181.777	121.110	50,1%	199.513	-8,9%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(11.016)	(8.694)	26,7%	(4.708)	134,0%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(8.520)	(6.831)	24,7%	(3.674)	131,9%
Unidades vendidas	191	98	94,9%	149	28,2%
Área útil comercializada (m²)	17.712	10.775	64,4%	17.663	0,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	238.335	144.330	65,1%	224.565	6,1%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	173.257	114.278	51,6%	195.838	-11,5%

Comentário do Desempenho

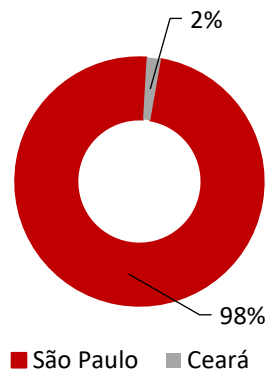
CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 1T24 um VGV potencial de **R\$ 3.500 milhões**, parcela TECNISA, com uma redução de 15,3% em relação ao trimestre anterior (R\$ 4.131 milhões) e de 18,8% quando comparado ao 1T23 (R\$ 4.308 milhões), em virtude do lançamento do *Recanto Oliveiras*, e da venda de 5% da participação do projeto Jardim das Perdizes, no qual a Companhia passou a deter 52,5%, conforme fato relevante do dia 27 de março de 2024. Além disso, tivemos a venda de um terreno na região do Morumbi / São Paulo como permuta financeira, sendo que a TECNISA permanece com 10% de participação via **tencasa** (marca da TECNISA para o segmento baixa renda).

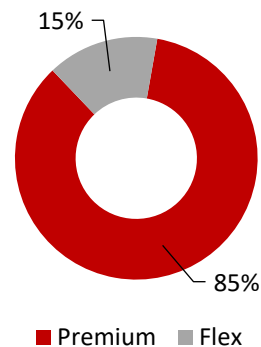


Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 85% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

Distribuição Geográfica (1T24)



Distribuição por Segmento (1T24)



Ao final do 1T24, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1.038 milhões em projetos aprovados e R\$ 428 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo. Os

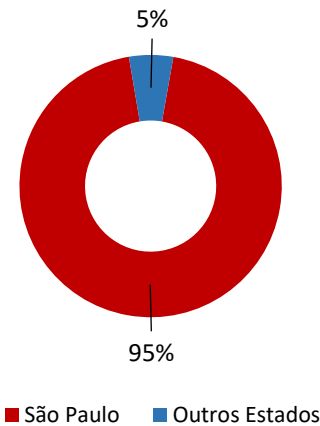
Comentário do Desempenho

terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentam, em 31 de março de 2024, um VGV potencial de R\$ 2.700 milhões, participação TECNISA.

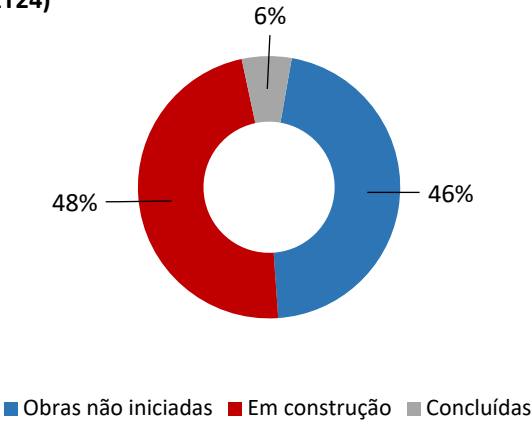
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 1T24 com R\$ 1.211 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 906 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma redução de 10,8% em relação ao 1T23 (R\$ 1.016 milhões) e um aumento de 14,7% em relação ao 4T23 (R\$ 790 milhões). Ao final deste trimestre, 95% do estoque da Companhia encontra-se em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

Distribuição geográfica
(1T24)



Distribuição por status
(1T24)

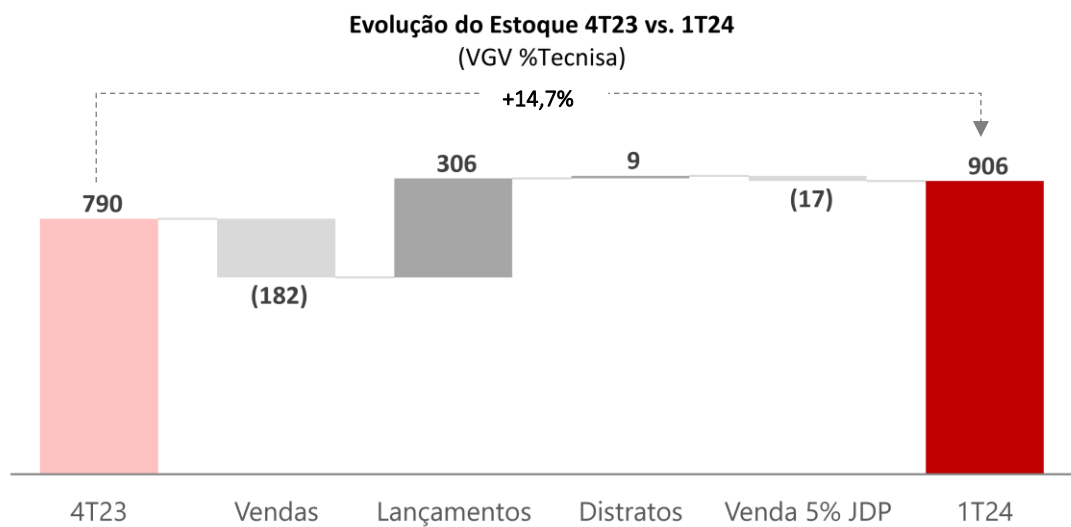


A tabela abaixo demonstra o VGV, a área útil e o número de unidades do estoque no 1T24, de acordo com o ano de lançamento:

Ano de Lançamento	VGV 100% (R\$ milhões)	VGV %TCSA (R\$ milhões)	Área útil (m²)	Unidades	% VGV TCSA
2024	508	267	32.317	343	29%
2023	151	151	10.594	41	17%
2022	197	175	9.534	91	19%
2021	274	232	20.982	433	26%
2020	26	26	2.508	12	3%
Até 2019	55	55	7.166	145	6%
Total	1.211	906	83.100	1.065	100%
Concluídas	56	56	7.235	146	6%
Em construção	496	433	32.955	535	48%
Obras não iniciadas	659	418	42.911	384	46%

Comentário do Desempenho

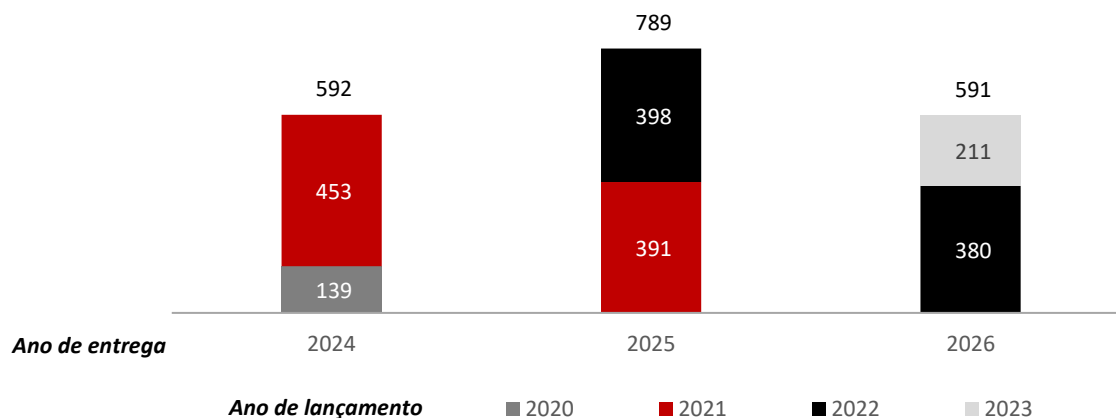
Vale destacar a variação do estoque entre trimestres:



ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 1T24, não houve entrega de empreendimentos. Abaixo encontra-se o cronograma anual de entregas dos projetos atualmente em andamento. A entrega do empreendimento foi considerada como sendo a data prevista para a obtenção do Certificado de Conclusão (“Habite-se”).

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



REPASSE DE UNIDADES

No 1T24, foram repassadas 79 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 67,5 milhões, aumento de 155,2% em relação ao 1T23 (R\$ 26,4 milhões) e de 114,4% em relação ao 4T23 (R\$ 31,5 milhões).



Comentário do Desempenho

Repasse	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Unidades repassadas	79	64	23,4%	47	68,1%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	67.479	26.445	155,2%	31.469	114,4%

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

Comentário do Desempenho

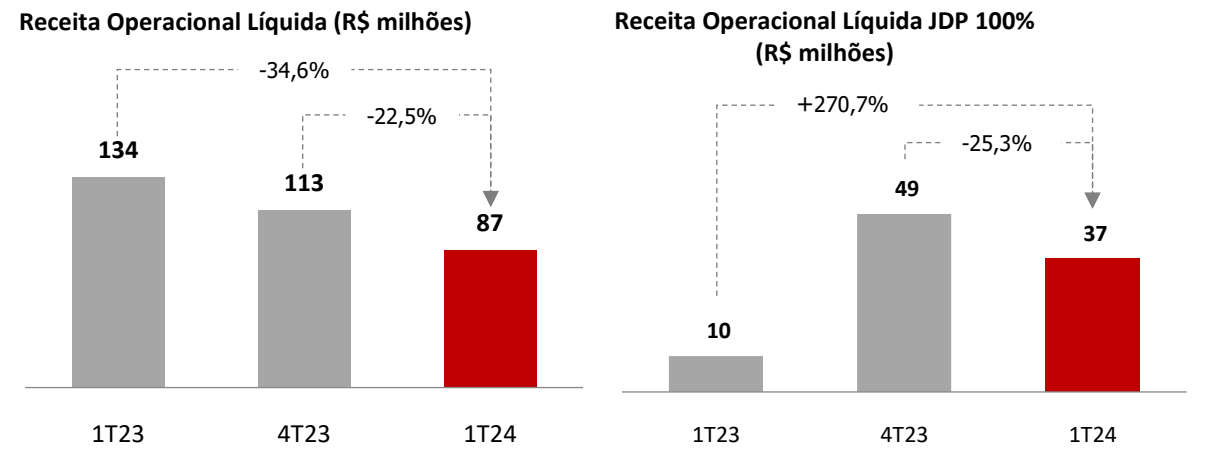
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

No 1T24, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 90,2 milhões, apresentando um redução de 34,2% em relação ao 1T23 (R\$ 137,1 milhões) e de 22,5% comparado ao 4T23 (R\$ 116,4 milhões). As variações na receita bruta se devem, principalmente, ao [i] reconhecimento da venda de um terreno na região do morumbi/SP, com receita de R\$ 8,2 milhões; [ii] devido ao ritmo de vendas e evolução de obras dos empreendimentos lançados; e [iii] do reconhecimento contábil do projeto *Kalea Jardins* no 1T23, que afetou a comparabilidade em relação ao 1T24.

Receita Operacional Bruta	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita de imóveis vendidos	84.781	134.741	-37,1%	114.312	-25,8%
Receita de serviços prestados	5.424	2.365	129,3%	2.102	158,0%
Receita operacional bruta	90.205	137.106	-34,2%	116.414	-22,5%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 1T24 foi de R\$ 87,4 milhões, redução de 34,6% em relação ao 1T23 (R\$ 133,6 milhões) e de 22,5% em relação ao 4T23 (R\$ 112,8 milhões). Ao se analisar somente o Jardim das Perdizes (“JDP”), chegamos a uma Receita Operacional Líquida de R\$ 37 milhões, aumento de 270,7%, comparado ao 1T23 e uma redução de 25,3% em relação ao 4T23 (R\$ 49 milhões). As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.



Em 31 de março de 2024, todas as obras em andamento estavam sob o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%), benefício vinculado à submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

Cabe ressaltar que o projeto Jardim das Perdizes não é consolidado integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência Patrimonial. O detalhamento da receita e demais linhas do resultado do projeto será realizado na seção de “Equivalência Patrimonial”.

Comentário do Desempenho

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 1T24 foi de R\$ 95,2 milhões, redução de 9,2% quando comparado ao 1T23 (R\$ 104,8 milhões) e uma redução de 31,0% em relação ao 4T23 (R\$ 137,9 milhões). As oscilações se devem, principalmente, ao reconhecimento contábil da venda de um terreno na região do Morumbi/SP, no valor de R\$ 8,3 milhões, e devido ao ritmo de vendas e evolução de obras dos empreendimentos lançados.

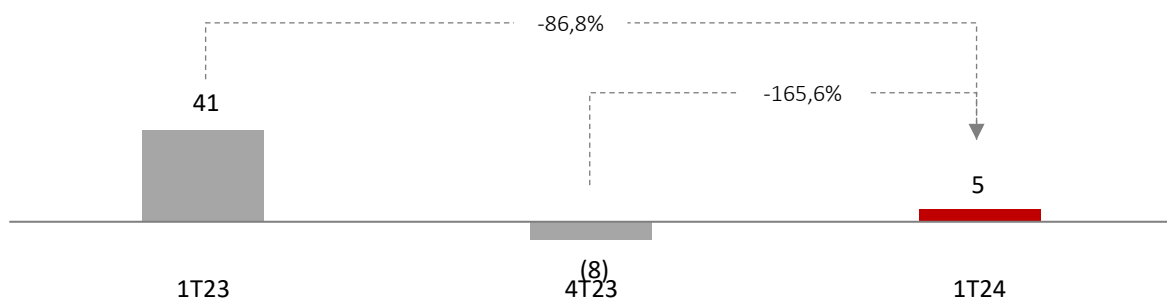
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 13,2 milhões no 1T24, ante aproximadamente R\$ 12,6 milhões reportados no 1T23 (+5,0%) e R\$ 16,8 milhões no 4T23 (-21,4%).

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Terrenos	(25.128)	(58.447)	-57,0%	(37.217)	-32,5%
Obras	(50.007)	(28.765)	73,9%	(62.520)	-20,0%
Custo Financeiro	(13.239)	(12.612)	5,0%	(16.835)	-21,4%
Incorporação e Outros	(6.328)	(6.367)	-0,6%	(18.733)	-66,2%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(467)	1.385	-133,7%	(2.663)	-82,5%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(95.168)	(104.805)	-9,2%	(137.968)	-31,0%

LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, o **Lucro Bruto Ajustado** do 1T24 foi de R\$ 5,5 milhões, comparado ao Lucro Bruto Ajustado de R\$ 41,4 milhões registrado no 1T23 (-86,8%) e o Prejuízo Bruto Ajustado de R\$ 8,3 milhões no 4T23 (-165,6%).

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita líquida	87.398	133.561	-34,6%	112.796	-22,5%
Lucro bruto	(7.770)	28.756	-127,0%	(25.172)	-69,1%
(+) Encargos financeiros no CIV	13.239	12.612	5,0%	16.835	-21,4%
Lucro bruto ajustado	5.469	41.368	-86,8%	(8.337)	-165,6%
Margem bruta (%)	-8,9%	21,5%	-30,4 p.p.	-22,3%	13,4 p.p.
Margem bruta ajustada (%)	6,3%	31,0%	-24,7 p.p.	-7,4%	13,6 p.p.

Cabe ressaltar que o projeto Jardim das Perdizes não é consolidado integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência Patrimonial. O detalhamento da receita e demais linhas do resultado do projeto será realizado na seção de “Equivalência Patrimonial”.

Considerando os resultados dos projetos em equivalência patrimonial, incluindo Jardim das Perdizes e Unik, com as respectivas participações da TECNISA, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 17,8 milhões, com margem bruta ajustada de 15,4%.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 1T24 com R\$ 70,1 milhões de **Lucro Bruto a Apropriar**, aumento de 2,9% em relação ao 1T23 (R\$ 68,1 milhões) e uma redução de 8,3% em relação ao 4T23 (R\$ 76,5 milhões). A variação dos saldos se justifica devido ao estágio do andamento das obras dos empreendimentos. Já a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 27,5%, elevação de 0,9 p.p. em relação ao 1T23 (26,7%) e redução de 0,5 p.p. em relação ao 4T23 (28,0%). A variação em relação ao 4T23 se deve ao reconhecimento contábil dos projetos consolidados integralmente, uma vez que não houve novos lançamentos de empreendimentos consolidados.

Resultado a Apropriar	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	260.008	260.806	-0,3%	278.746	-6,7%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.408)	(5.425)	-0,3%	(5.798)	-6,7%
Receita líquida a apropriar	254.600	255.382	-0,3%	272.948	-6,7%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(184.498)	(187.245)	-1,5%	(196.471)	-6,1%
(=) Lucro bruto a apropriar	70.102	68.137	2,9%	76.477	-8,3%
Margem bruta a apropriar (%)	27,5%	26,7%	0,9 p.p.	28,0%	-0,5 p.p.

Considerando a relevância do projeto Jardim das Perdizes no portfólio da Companhia, apresentamos abaixo um quadro com a composição do Resultado a Apropriar desse empreendimento.

Comentário do Desempenho

Resultado a Apropriar JDP	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	391.490	225.091	73,9%	320.606	22,1%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(8.143)	(4.682)	73,9%	(6.669)	22,1%
Receita líquida a apropriar	383.347	220.409	73,9%	313.937	22,1%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(205.455)	(122.937)	67,1%	(170.506)	20,5%
(=) Lucro bruto a apropriar	177.893	97.472	82,5%	143.432	24,0%
Margem bruta a apropriar (%)	46,4%	44,2%	2,2 p.p.	45,7%	0,7 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	93.394	56.046	66,6%	82.473	13,2%
Margem bruta a apropriar (%)	46,4%	44,2%	2,2 p.p.	45,7%	0,7 p.p.

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar do consolidado Tecnisa e as participações no Jardim das Perdizes (52,5%) e Unik (73,3%), o **Lucro Bruto a Apropriar totalizou R\$ 179 milhões**, com **Margem Bruta a Apropriar de 34,2%**.

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

DESPESAS COMERCIAIS

As **Despesas Comerciais** no 1T24 foram de aproximadamente R\$ 5,5 milhões, representando 6,6% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas Comerciais** no 1T23 e no 4T23 foram de R\$ 7,5 milhões e R\$ 7,9 milhões, representando 6,5% e 8,4% da Receita Líquida, respectivamente.

Despesa Comercial	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Publicidade e Propaganda	(4.182)	(4.035)	3,6%	(4.677)	-10,6%
Estandes de venda	(892)	(1.860)	-52,0%	(2.671)	-66,6%
Comissões de vendas	(426)	(1.649)	-74,2%	(586)	-27,3%
Despesa comercial	(5.500)	(7.544)	-27,1%	(7.934)	-30,7%
Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹	-4,2%	-7,2%	3,0 p.p.	-4,7%	0,6 p.p.
Despesa comercial / Receita líquida	-6,6%	-6,5%	0,0 p.p.	-8,4%	1,8 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 1T24 em R\$ 13,3 milhões, aumento de 5,0% em relação ao 1T23 (R\$ 12,7 milhões) e redução de 45,3% em relação ao 4T23 (R\$ 24,4 milhões).

Comentário do Desempenho

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Pessoal	(4.042)	(4.343)	-6,9%	(5.219)	-22,6%
Ocupação	(218)	(241)	-9,5%	(244)	-10,7%
Utilidades e serviços	(1.025)	(1.406)	-27,1%	(1.336)	-23,3%
Serviços de Terceiros	(2.454)	(1.271)	93,1%	(1.733)	41,6%
Marketing Institucional	(2)	(493)	-99,6%	(245)	-99,2%
Depreciação e amortização	(1.419)	(1.530)	-7,3%	(1.587)	-10,6%
Despesas gerais	(310)	(244)	27,0%	72	-530,6%
Honorários da administração	(3.674)	(2.632)	39,6%	(12.914)	-71,6%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(186)	(541)	-65,6%	(1.173)	-84,1%
Despesa administrativa e Honorários	(13.330)	(12.701)	5,0%	(24.379)	-45,3%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-7,3%</i>	<i>-10,5%</i>	<i>3,2 p.p.</i>	<i>-12,2%</i>	<i>4,9 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-7,7%</i>	<i>-11,1%</i>	<i>3,4 p.p.</i>	<i>-12,4%</i>	<i>4,8 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-11,6%</i>	<i>-9,5%</i>	<i>-2,1 p.p.</i>	<i>-21,6%</i>	<i>10,0 p.p.</i>

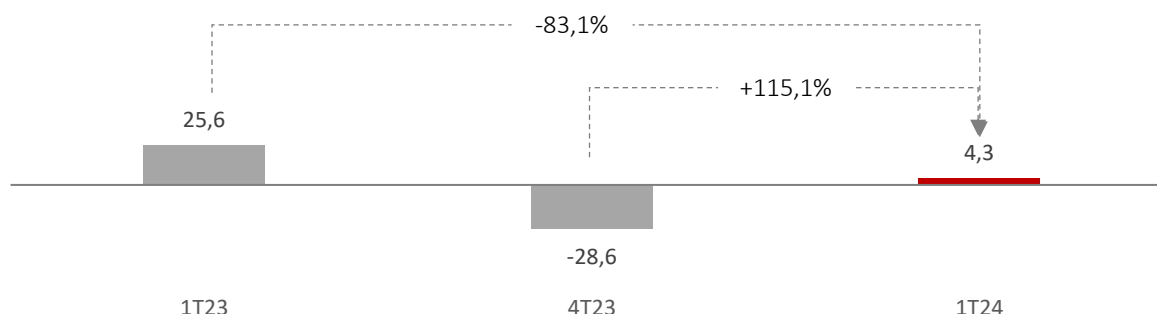
Como consequência de um ambiente saudável e colaborativo, a Tecnisa conquistou o selo **Great Place to Work**® pelo segundo ano consecutivo, continuando a se destacar como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil.

EBITDA AJUSTADO

No 1T24 o **EBITDA**¹ totalizou um prejuízo de R\$ 9,1 milhões, com **Margem EBITDA** negativa de 10,4%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 12,4 milhões com margem de 9,3% no 1T23, e prejuízo de R\$ 46,5 milhões com margem de -41,3% no 4T23.

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\$ 4,3 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 4,9% no 1T24, uma redução de 83,1% em relação ao lucro de R\$ 25,6 milhões (Margem EBITDA Ajustada de 19,1%) apresentado no 1T23 e um aumento de 115,1% em relação ao prejuízo de R\$ 28,6 milhões (Margem EBITDA Ajustada -25,3%) reportado no 4T23.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



¹ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados.

Comentário do Desempenho

EBITDA	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita líquida	87.398	133.561	-34,6%	112.796	-22,5%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	(18.521)	7.663	-341,7%	(53.376)	-65,3%
(+) Resultado financeiro	7.517	1.877	300,5%	2.971	153,0%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	1.897	2.883	-34,2%	3.835	-50,5%
EBITDA	(9.107)	12.423	-173,3%	(46.570)	-80,4%
Margem EBITDA (%)	-10,4%	9,3%	-19,7 p.p.	-41,3%	30,9 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	13.239	12.612	5,0%	16.835	-21,4%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	186	541	-65,6%	1.173	-84,1%
EBITDA ajustado	4.318	25.576	-83,1%	(28.562)	-115,1%
Margem EBITDA ajustada (%)	4,9%	19,1%	-14,2 p.p.	-25,3%	30,3 p.p.

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T24, a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** negativo de R\$ 7,5 milhões, aumento de 300,5% em relação aos negativos R\$ 1,9 milhões registrados no 1T23 e uma redução de 153,0% em relação aos negativos R\$ 3,0 milhões do 4T23.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 5,0 milhões, redução de 39,1% em relação ao 1T23 (R\$ 8,3 milhões) e redução de 20,7% em relação ao 4T23 (R\$ 6,4 milhões). A redução se deve pela menor apropriação de receita com aplicações financeiras no período.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 12,6 milhões, apresentando aumento de 23,4% em relação ao 1T23 (R\$ 10,2 milhões) e de 34,5% em relação ao 4T23 (R\$ 9,4 milhões). A variação negativa se deve as novas captações financeiras do período, conforme mencionado na seção “Posição de caixa e Endividamento”.

Resultado Financeiro	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Atualização monetária e juros	(12.249)	(9.833)	24,6%	(9.046)	35,4%
Despesas bancárias	(81)	(57)	42,1%	(60)	35,0%
Outras despesas financeiras	(251)	(308)	-18,5%	(248)	1,2%
Despesa financeira	(12.581)	(10.198)	23,4%	(9.354)	34,5%
Receitas de aplicações financeiras	2.677	5.748	-53,4%	3.940	-32,1%
Variação monetária ativa e juros	1.096	1.057	3,7%	1.419	-22,8%
Juros e atualizações sobre empréstimos	99	712	-86,1%	103	-3,9%
Juros atraso recebimento de clientes	234	526	-55,5%	330	-29,1%
Outras receitas financeiras	958	278	244,6%	591	62,1%
Receita financeira	5.064	8.321	-39,1%	6.383	-20,7%
Resultado Financeiro	(7.517)	(1.877)	300,5%	(2.971)	153,0%

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 5,6 milhões no 1T24, comparado a um lucro de R\$ 1,3 milhões no 1T23 (+324,5%) e um lucro de R\$ 12,4 milhões no 4T23(-54,5%). Tal resultado se deve [i] a R\$ 5,8 milhões de lucro no Jardim das Perdizes, impulsionado pelo lançamento do *Recanto*

Comentário do Desempenho

Oliveiras, [ii] pelo lucro de R\$ 1,4 milhões no empreendimento *Unik*; e [iii] ao ritmo das obras dos empreendimentos em andamento.

Abaixo apresentamos o Demonstrativo de Resultados do JDP, destacando que a Margem Bruta se manteve próxima aos 45%. Vale ressaltar que a Companhia detém 52,5% de participação no projeto.

Demonstrativo de Resultado JDP	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita Líquida	36.870	9.946	270,7%	49.342	-25,3%
Custo das Vendas e Serviços	(20.500)	(5.053)	305,7%	(25.549)	-19,8%
Lucro Bruto	16.370	4.893	234,6%	23.793	-31,2%
Margem Bruta (%)	44,4%	49,2%	-4,8 p.p.	48,2%	-3,8 p.p.
Despesas Comerciais	(3.915)	(2.053)	90,7%	(2.653)	47,6%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.727)	(328)	426,5%	(703)	145,7%
Resultado Financeiro	(116)	1.230	-109,4%	2.019	-105,7%
Imposto de renda e contribuição social	(686)	(257)	166,9%	(985)	-30,4%
Resultado Líquido	9.926	3.485	184,8%	21.471	-53,8%
Margem Líquida (%)	26,9%	35,0%	-8,1 p.p.	43,5%	-16,6 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	5.211	2.004	160,1%	12.346	-57,8%
Margem Líquida (%)	26,9%	35,0%	-8,1 p.p.	43,5%	-16,6 p.p.

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

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 9,9 milhões no 1T24, contra despesa de R\$ 0,3 milhões no 1T23, e despesa de R\$ 5,3 milhões no 4T23.

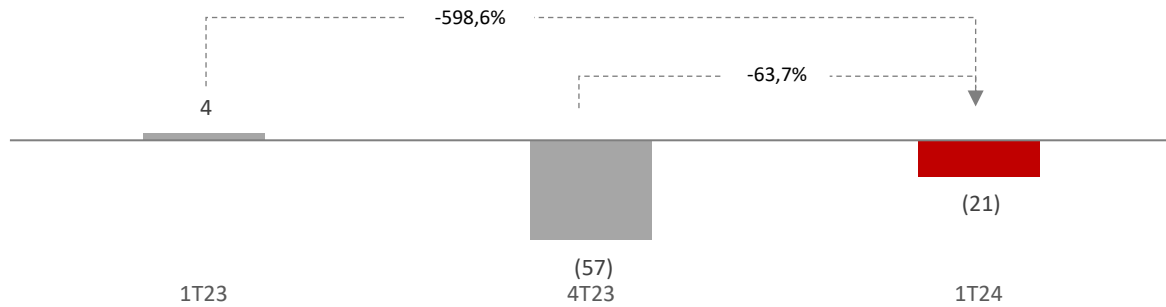
O montante de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 1T24 foi justificado pelo [i] ganho de R\$ 15,5 milhões na venda de 5% da participação do Jardim das Perdizes; [ii] pela perda de R\$ 2,3 milhões na amortização de mais valia do Jardim das Perdizes; e [iii] pela provisão de contingências no valor de R\$ 3,4 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 1T24 com um Prejuízo Líquido de R\$ 20,7 milhões, comparado ao ganho de R\$ 4,1 milhões reportado no 1T23 (-598,6%), e a uma perda de R\$ 56,9 milhões no 4T23 (-63,7%).

Comentário do Desempenho

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou 31 de março de 2024 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 205,6 milhões, um aumento de 5,5% comparado ao 1T23 (R\$ 194,8 milhões) e 94,6% comparado ao 4T23 (R\$ 105,7 milhões). O aumento na posição teve contribuição dos seguintes eventos: [i] venda de 5% da participação da TECNISA no projeto Jardim das Perdizes por R\$ 50 milhões, à vista; [ii] venda de 5 unidades do empreendimento Kalea Jardins para um fundo de investimentos por R\$ 46 milhões, à vista; [iii] captação de R\$ 40 milhões por meio da 1ª emissão de notas comerciais, com vencimento em 3 anos; e [iv] captação de R\$ 16 milhões mediante a 16ª emissão de debêntures, com vencimento em 3,5 anos. Além disso, cabe ressaltar que foi realizado um aditamento à 7ª emissão de debêntures, com saldo de R\$ 42 milhões, postergando o vencimento em 2,2 anos. Esses movimentos contribuíram para o alongamento da dívida corporativa, que possui um prazo médio de 2,7 anos.

A **Geração de Caixa**, medida pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 57,4 milhões no 1T24. Já a Geração de Caixa Ajustada, considerando uma redução de R\$ 0,6 milhão na dívida líquida dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizou R\$ 56,8 milhões no 1T24.

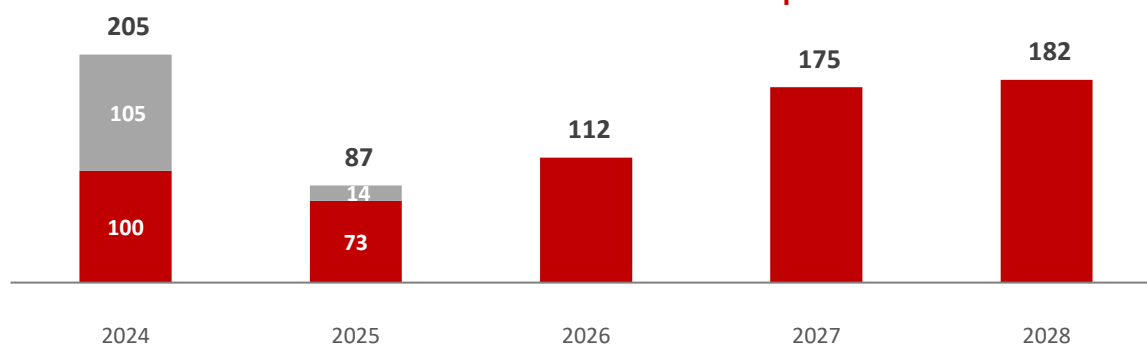
A **Dívida Líquida** totalizou R\$ 556,3 milhões no encerramento do 1T24, aumento de 19,9% quando comparado com 1T23 (R\$ 464,1 milhões) e uma redução de 9,4% quando comparado com 4T24 (R\$ 613,7 milhões). A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido, foi de 108,4% no encerramento do 1T24, uma redução de 6,2 p.p. comparado ao 4T23 (114,6%) e um aumento de 34,4 p.p. comparado ao 1T23 (74,1%).

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Comentário do Desempenho

Cronograma de Vencimento da Dívida

■ Corporativa ■ Produção



Prazo médio da Dívida Corporativa
2,7 anos

Endividamento	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	513.623	626.439	-18,0%	535.514	-4,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	176.331	168.018	4,9%	83.865	110,3%
Títulos e Valores Mobiliários	29.333	26.838	9,3%	21.847	34,3%
Disponibilidades e aplic. financeiras	205.664	194.856	5,5%	105.712	94,6%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(163)	(4.419)	-96,3%	(172)	-5,2%
(-) Debêntures	(643.359)	(582.861)	10,4%	(623.957)	3,1%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(5.009)	-100,0%	-	n.a.
Dívida líquida [ex-SFH]	(437.858)	(397.433)	10,2%	(518.417)	-15,5%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	85,2%	63,4%	21,8 p.p.	96,8%	-11,6 p.p.
(-) Financiamento à produção	(118.453)	(66.643)	77,7%	(95.308)	24,3%
Dívida líquida	(556.311)	(464.076)	19,9%	(613.725)	-9,4%
Dívida líquida / Patrim. líquido	108,3%	74,1%	34,2 p.p.	114,6%	-6,3 p.p.
Endividamento curto prazo	(218.757)	(77.124)	183,6%	(226.318)	-3,3%
Endividamento longo prazo	(543.218)	(581.808)	-6,6%	(493.119)	10,2%
Endividamento total	(761.975)	(658.932)	15,6%	(719.437)	5,9%
Endividamento total / Patrim. líquido	148,4%	105,2%	43,2 p.p.	134,3%	14,0 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	57.414	(20.645)	-378,1%	(76.571)	-175,0%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	56.766	(23.345)	-343,2%	(172.509)	-132,91%

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 1T24, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do *Jardim das Perdizes* e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial representado por financiamento direto aos clientes, totalizava R\$ 28,8 milhões, uma redução de 30,7% quando comparado ao 1T23 (R\$41,6 milhões) e redução de 19,7% quando comparado ao 4T23 (R\$ 35,9 milhões).

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

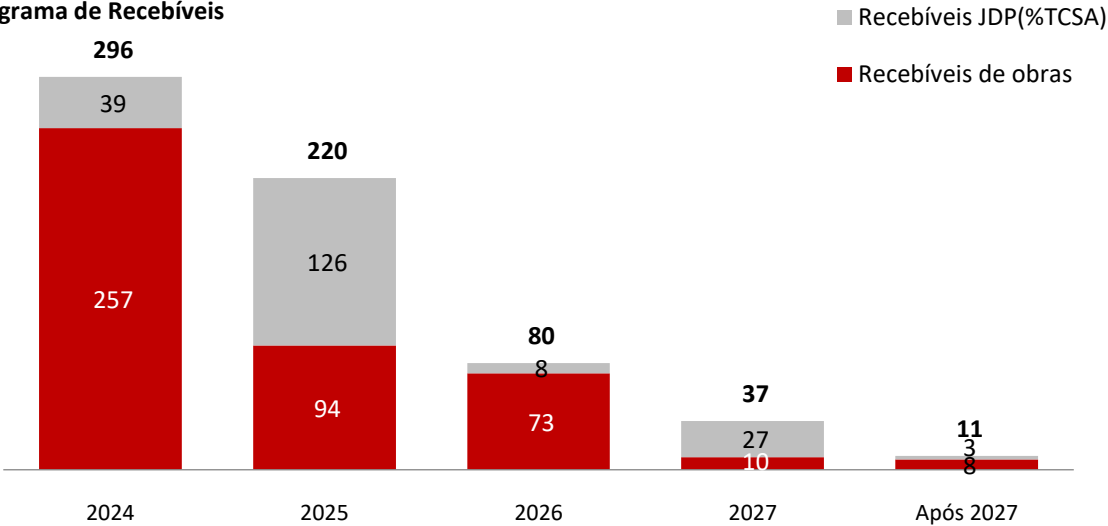
³ Considera a geração (consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

Comentário do Desempenho

O Contas a Receber pela venda de imóveis é de R\$ 643,4 milhões no 1T24, 36,8% maior que no 1T23 (R\$ 470,2 milhões) e 3,7% maior que no 4T23 (R\$ 620,6 milhões). O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

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

Cronograma de Recebíveis



Contas a Receber de Clientes	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Contas a receber de clientes ("on-balance")	270.445	182.626	48,1%	262.536	3,0%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(4.496)	(2.954)	52,2%	(3.988)	12,7%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.266)	(3.474)	-6,0%	(3.266)	0,0%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP	27.454	16.187	69,6%	27.268	0,7%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	290.137	192.385	50,8%	282.550	2,7%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	178.456	177.054	0,8%	195.258	-8,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP	174.827	100.770	73,5%	142.793	22,4%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	353.283	277.824	27,2%	338.051	4,5%
Total contas a receber de clientes	643.419	470.209	36,8%	620.601	3,7%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP) ²	28.871	41.640	-30,7%	35.942	-19,7%

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

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

Comentário do Desempenho

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO

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

CONTATO DO RI

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

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

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE TRÊS MESES FINDO EM 31 DE MARÇO 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

1.1. POSIÇÃO FINANCEIRA E PLANO DA ADMINISTRAÇÃO PARA AUMENTO DA LIQUIDEZ (CONTROLADORA)

Em 31 de março de 2024, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$121.635 (R\$235.491 em 31 de dezembro de 2023), 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\$471.895 (R\$362.905 em 31 de dezembro de 2023), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e imóveis a comercializar.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora realizar a venda de estoques prontos e a alienação de terrenos não estratégicos de suas investidas, e cessão de recebíveis, de forma a maximizar o resultado e o ingresso de dividendos, e adicionalmente, fazer a gestão e manutenção das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

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

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR".

As Informações Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o CPC 36 (R3) / IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas, princípios para a apresentação e elaboração de demonstrações

Notas Explicativas

consolidadas quando a entidade controla uma ou mais entidades.

Conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM, e com base no julgamento e premissas adotados pela Diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2023.

A Administração da Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2023, e por isso recomendamos a leitura conjunta destas informações trimestrais e das referidas demonstrações anuais.

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

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

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

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

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

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

2.2 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 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 08 de maio de 2024.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

3. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Taxa Média	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos		223	211	22.881	6.471
Aplicações financeiras (i)	CDI 98,93% e 100,74%	78.984	31.807	153.450	77.394
		<u>79.207</u>	<u>32.018</u>	<u>176.331</u>	<u>83.865</u>

- (i) Para as aplicações financeiras (Certificado de depósito bancário (CDB) e Operações compromissadas), não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras restritas (a)	5.048	4.976	5.048	4.976
Fundos de investimento de renda fixa (b)	850	2.925	24.285	16.871
	<u>5.898</u>	<u>7.901</u>	<u>29.333</u>	<u>21.847</u>
Circulante	850	2.925	24.285	16.871
Não circulante	5.048	4.976	5.048	4.976

- (a) O saldo de R\$5.048 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que se refere a "Cash Collateral" 9ª e 15ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 9(b), (sendo taxa média de 98%, R\$4.976 em 31 de dezembro de 2023).
- (b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 99,27% e 81,85% % do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2024 e 2023, respectivamente. A classificação no ativo não circulante é determinada para garantir fluxo com vencimento a partir de 12º mês referente as debentures.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	53.782	66.776
Empreendimentos em construção	217.718	197.015
Ajuste a valor presente	(4.496)	(3.988)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.266)	(3.266)
Provisão para distratos	(1.055)	(1.255)
	<u>262.683</u>	<u>255.282</u>
Circulante	232.052	220.170
Não circulante	30.631	35.112

Notas Explicativas

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimento a partir do 12º mês após a data destas demonstrações financeiras.

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\$1.055 em 31 de março de 2024 (R\$ 1.255 em 31 de dezembro de 2023), conforme descrito na nota nº16. Em 31 de março de 2024, houve reversão das provisões para distratos no montante de R\$200 (aumento de R\$913 em 31 de março de 2023), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2023 decorrente de novas provisões para distratos de unidades com alienação fiduciária.

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

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 foi de 6,61% (5,89% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

VALORES APROPRIADOS E A APROPRIAR DE RECEITA

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$178.456, (R\$195.258 em 31 de dezembro de 2023) que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	323.912	279.795
Não circulante	117.227	170.745
	<u>441.139</u>	<u>450.540</u>

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

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2025	27.272	80.833
2026	72.676	72.719
2027	9.574	9.640
2028	4.831	4.688
Após 2028	2.874	2.865
	<u>117.227</u>	<u>170.745</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias (i)	13.028	12.723
Vencido de 181 a 360 dias	1.045	1.048

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Vencido de 121 a 180 dias	2.880	315
Vencido de 91 a 120 dias	2.212	197
Vencido de 61 a 90 dias	1.123	111
Vencido de 31 a 60 dias	1.075	2.719
Vencido até 30 dias	4.749	19.370
	<u>26.112</u>	<u>36.483</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
A Vencer de 0 a 30 dias	18.418	21.334
A Vencer de 31 a 60 dias	42.650	9.614
A Vencer de 61 a 90 dias	31.522	9.870
A Vencer de 91 a 120 dias	40.226	14.552
A Vencer de 121 a 180 dias	31.947	71.455
A Vencer de 181 a 360 dias	136.567	120.658
A Vencer acima de 360 dias	122.514	175.083
	<u>423.844</u>	<u>422.566</u>

	<u>449.956</u>	<u>459.049</u>
Ajuste a valor presente	(4.496)	(3.988)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.266)	(3.266)
Provisão para distratos	(1.055)	(1.255)
	<u>441.139</u>	<u>450.540</u>

(i) Saldo a receber substancialmente de unidades com alienação fiduciária que estão em processo de execução de retomada de posse da unidade para realização de leilão.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	199.996	215.114
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)	(36.249)	(44.198)
Imóveis em Construção (iii)	229.512	246.677
Imóveis concluídos (iv)	51.101	51.171
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.500)	(1.500)
Adiantamentos a fornecedores	7.796	9.562
	<u>450.656</u>	<u>476.826</u>
Circulante	362.037	388.494
Não circulante	88.619	88.332

Notas Explicativas

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários ou pela venda de terrenos, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (ii) A Companhia realiza a avaliação sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar semestralmente.
- (iii) Em 31 de Março de 2024 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, sete empreendimentos em construção: W/L Vila Romana, Highlights Campo Belo, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Astral Saúde e Kalea Jardins.
- (iv) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$1.817 (R\$2.284 em 31 de dezembro de 2023), conforme descrito na nota nº16. Em 31 de março de 2024, houve uma redução no montante de R\$467 (R\$1.812 respectivamente em 2023), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, decorrente da efetivação de distratos (nota nº16) e mudança na premissa de não provisão para distratos de unidades com alienação fiduciária.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$4.580 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$60.184 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$64.764 em 31 de março de 2024, (encargos de SFH de R\$4.601, encargos de outras dívidas de R\$60.989, perfazendo total de R\$65.590 em 31 de dezembro de 2023).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$2.712 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$10.526 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$13.238 em 31 de março de 2024, (encargos de SFH de R\$1.705, encargos de outras dívidas de R\$10.907, perfazendo total de R\$12.612 em 31 de março de 2023), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária, conforme nota nº16.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1. Partes relacionadas com controladas

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia. Adicionalmente a Companhia mantém uma Política interna que segue as regras, procedimentos e diretrizes que asseguram as transações de partes relacionadas

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

descritas na mesma, em conformidade com o Estatuto Social.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	483	329	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	83	80	83	80
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	7	7	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	423	36	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	4.823	1.540	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.315	1.280	1.315	1.280
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	2.642	2.627	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	647	624	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	54	-	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	1.604	1.580	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	387	393	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	271	244	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	1.803	1.650	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	282	174	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	256	32	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	987	987	987	987
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	10.472	6.172	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	45	45	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	184.450	-	-	-
Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.	134	134	134	134
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	37	34	-	-
Vigo Construtora Ltda.	681	51	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda(iii)	-	34.537	-	34.537
Demais SPEs (i)	3.373	1.869	267	368
	<u>216.511</u>	<u>55.677</u>	<u>(ii) 2.786</u>	<u>(ii) 37.386</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, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.
- (iii) Valor aportado para aquisição de CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção), ato societário de aumento de capital realizado em janeiro de 2024.

Notas Explicativas

Tecnisa e suas Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	110	-	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	1.312	1.353	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	2.514	2.514	2.514	2.514
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	14.594	13.860	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	1.937	768	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.300	1.387	-	-
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.665	112	3.665	112
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	86	112	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	4.710	7.082	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	1.556	1.411	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.468	108	1.468	108
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	187	193	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	2.801	1.328	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	83	1.003	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.927	2.927	2.927	2.927
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.036	11.040	11.036	11.040
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	8.898	2.411	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	623	5.737	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	2.454	2.454	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.429	3.516	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.886	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	849	2.698	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	276	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	2.326	2.327	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.812	4.133	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	1.753	1.883	43	184
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	1.007	665	-	-
Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda.	-	-	591	592
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.729	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	-	1.365	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	13.986	14.041	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.416	14.416	-	-
Demais SPEs (i)	9.725	9.611	1.293	1.259
	<u>114.564</u>	<u>120.346</u>	<u>(ii) 23.537</u>	<u>(ii) 18.736</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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

6.2. Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2024, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2024 em até R\$25.011 (R\$29.697 para o exercício de 2023). 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, que estão demonstrados a seguir:

31 de março de 2024	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3 (i)	16
Remuneração fixa:				
Pró-labore, remuneração, salário	1.103	918	30	2.051
Benefícios	257	31	-	288
Encargos sobre remuneração:				
INSS	220	184	6	410
	<u>1.580</u>	<u>1.133</u>	<u>36</u>	<u>2.749</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

31 de março de 2023	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3 (i)	16
Remuneração fixa:				
Pró-labore, remuneração, salário	1.256	612	30	1.898
Benefícios	325	30	-	355
Encargos sobre remuneração:				
INSS	251	122	6	379
	<u>1.832</u>	<u>764</u>	<u>36</u>	<u>2.632</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo revertido a provisão para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 o montante de (R\$131), (Em 31 de março de 2023 provisionado R\$302) conforme descrito na nota nº 22.

Em 31 de março de 2024, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2024 no montante de R\$263 na rubrica “Honorários da Administração”, e referente ao contrato de Bônus retenção foi apropriado o montante de R\$930 (sendo R\$304 bônus de 2023, R\$61 de INSS e R\$471 bônus 2024, R\$94 INSS); (em 31 de março de 2023, a

Notas Explicativas

Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR) conforme descrito na nota nº21.

7. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente até 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 20. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	2.021	2.316	2.021	2.316
	<u>2.021</u>	<u>2.316</u>	<u>2.021</u>	<u>2.316</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	2.726	1.101	2.726	3.700
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	16	-	-	-
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.109	14.970
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	39
Porto Ferraz Construtora Ltda.	9.984	9.967	13.923	13.922
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.764	17.699
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	350
	<u>12.726</u>	<u>11.068</u>	<u>54.457</u>	<u>55.226</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$21.189 em 31 de março de 2024, não houve complemento de provisão no período.

Ativo não circulante	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 31/03/2024
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	(1.500)	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.693	(23.406)	(11.287)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	47.564	(31.111)	(4.465)	11.988
	<u>95.779</u>	<u>(62.602)</u>	<u>(21.189)</u>	<u>11.988</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Passivo circulante	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Parceiros em Negócios:		
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.018	1.018
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.516	2.516
Ferraz Bueno Administração e Part.	191	206
	<u>3.725</u>	<u>3.740</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Participações em:				
Sociedades controladas	558.395	608.370	-	-
Sociedades controladas em conjunto	459.065	463.847	459.065	463.847
Investidas indiretas	-	-	8.055	8.579
	<u>1.017.460</u>	<u>1.072.217</u>	<u>467.120</u>	<u>472.426</u>
Encargos financeiros controladora (*)	60.184	60.989	-	-
	<u>1.077.644</u>	<u>1.133.206</u>	<u>467.120</u>	<u>472.426</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(184.841)</u>	<u>(20.056)</u>	<u>(2.975)</u>	<u>(2.840)</u>
Saldos líquido do investimento	892.803	1.113.150	464.145	469.586

(*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

b) Informações sobre as investidas

	31/03/2024					31/12/2023			31/03/2023	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.	99,99%	57.984	(2.358)	57.984	(2.358)	99,99%	60.342	60.342	25.942	25.942
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	37.276	77	37.272	77	99,99%	36.035	36.031	71	71
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	40.279	(80)	40.279	(80)	99,99%	40.360	40.360	(434)	(434)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(8)	(*)	(8)	99,99%	1	1	2	2
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.099	(4)	24.097	(4)	99,99%	24.103	24.101	(2)	(2)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	53	(2)	53	(2)	99,99%	55	55	(5)	(5)
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	16.285	(4)	16.283	(4)	99,99%	16.288	16.286	(2)	(2)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(408)	(*)	(408)	99,99%	(*)	(*)	(599)	(599)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.786	88	4.786	88	99,99%	4.698	4.698	85	85
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.410	(1.495)	13.409	(1.495)	99,99%	14.634	14.633	(190)	(190)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	21.890	(468)	21.888	(468)	99,99%	22.358	22.356	1.060	1.060
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	587	9	587	9	99,99%	578	578	(59)	(59)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.789	(4)	30.786	(4)	99,99%	30.792	30.789	(2)	(2)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.081	(566)	12.080	(566)	99,99%	12.647	12.646	(706)	(706)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(15)	(*)	(15)	99,99%	(*)	(*)	(107)	(107)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.805	(991)	27.802	(991)	99,99%	-	28.547	(175)	(175)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(167)	(*)	(167)	99,99%	(*)	(*)	(342)	(342)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2)	(a)	(2)	99,99%	149	149	(35)	(35)
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.172	(1.851)	24.170	(1.851)	99,99%	26.024	26.021	1.329	1.329
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.702	102	13.701	102	99,99%	13.601	13.600	1.420	1.420
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.619	166	15.617	166	99,99%	15.453	15.451	(122)	(122)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29	(270)	29	(270)	99,99%	5.413	5.412	(5)	(5)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.896	(138)	3.896	(138)	99,99%	4.034	4.034	(86)	(86)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(75)	(*)	(75)	99,99%	(*)	(*)	(6)	(6)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(14)	(*)	(14)	99,99%	(*)	(*)	(5)	(5)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	156	(109)	156	(109)	99,99%	265	265	(190)	(190)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	32.739	(1.596)	32.739	(1.596)	99,99%	34.335	34.335	(266)	(266)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	535	128	535	128	99,99%	408	408	123	123
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	150	(1)	150	(1)	99,99%	2.112	2.112	(29)	(29)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.979	(339)	22.979	(339)	99,99%	23.317	23.317	(633)	(633)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(18)	(*)	(18)	99,99%	(*)	(*)	(5)	(5)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.254	(109)	4.254	(109)	99,99%	4.363	4.363	3	3
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.166	(18)	25.163	(18)	99,99%	25.184	25.181	-	-
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	45.044	1.895	45.044	1.895	99,99%	43.149	43.149	515	515
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(85)	(*)	(85)	99,99%	(*)	(*)	(44)	(44)

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	31/03/2024					31/12/2023			31/03/2023	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.										
(iii)	99,99%	(*)	(163)	(a)	(163)	85,00%	2.411	2.049	118	100
Pucon Invest. Imob. S.A.	99,99%	1.705	(932)	1.705	(932)	99,99%	2.636	2.636	1.029	1.029
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	-	-
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.237	67	5.236	67	99,99%	5.169	5.168	(28)	(28)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(109)	(a)	(109)	99,99%	1	1	15	15
Stuhlberger Incorp. Ltda.	99,99%	434	(352)	434	(352)	99,99%	785	785	2	2
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	-	-	-	-	99,99%	(*)	(*)	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.590	(598)	5.589	(598)	99,99%	6.188	6.187	(199)	(199)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	(*)	(3.496)	(*)	(3.496)	99,99%	(*)	(*)	(911)	(911)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	8	(a)	8	99,99%	29.861	29.858	469	469
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.636	(21)	14.909	(17)	80,00%	18.658	14.926	(313)	(250)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(1.577)	(*)	(1.577)	99,99%	(*)	(*)	(220)	(220)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.910	(40)	2.910	(40)	99,99%	2.950	2.950	10	10
Demais SPEs (****) (iii)		53.250	5.548	51.873	5.674		57.677	54.590	896	900
				558.395	(10.265)			608.370		27.418
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (**)										
(iii)	73,30%	35.000	1.889	27.270	1.385	70,00%	33.116	24.876	944	661
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	69.232	88	17.308	22	25,00%	69.144	17.286	1.148	287
JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)	57,50%	24.530	-	31.223	-	57,50%	24.530	31.223	-	-
Windsor Invest. Imob. Ltda. (**)										
(i) e										
(ii)	52,50%	384.847	10.935	361.937	5.741	57,50%	332.868	368.826	3.485	2.004
Demais SPEs (****)		37.890	(764)	21.327	(406)		38.518	21.636	(4.170)	(369)
				(a) 459.065	6.742			(a) 463.847		2.583
				1.017.460	(3.523)			1.072.217		30.001
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	15.974	(1.052)	7.987	(526)	50,00%	17.015	8.508	(192)	(96)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(*)	(21)	(*)	(10)	50,00%	(*)	(*)	(74)	(37)
Demais SPEs (****)		340	(41)	68	(10)		71	71	335	(38)
				(b) 8.055	(546)			(b) 8.579		(171)
				(a)+(b) 467.120	6.196			(a)+(b) 472.426		2.412

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de março de 2024. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$184.841 (R\$20.056 em 31 de dezembro de 2023) e no consolidado R\$2.975 (R\$2.840 em 31 de dezembro de 2023) na rubrica “provisão para perda em investidas”.

Notas Explicativas

- (**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o período findo em 31 de março de 2024 R\$138.558 (R\$121.020 em 31 de dezembro de 2023) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.
- (***) Empresa com mais valia de investimento no total de R\$2.270 sendo constituída R\$2.497 em dezembro de 2020, R\$865 no exercício de 2021, e (R\$1.092) de ajuste de preço em junho de 2023 da BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., sendo amortizado até o período findo em 31 março de 2024 R\$656 (R\$577 em 31 de dezembro de 2023).
- (****) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.
- (i) Em decorrência da Companhia ter atingido determinadas exigências contratuais firmadas em 19 de outubro de 2015 (com o controlador em conjunto da Windsor) foi reconhecido o ganho referente ao prêmio adicional no montante de R\$24.538, R\$ 4.172 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e R\$20.366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$23.157 líquido de AVP conforme nota nº20, gerando uma correção de R\$29 em 31 de março de 2024 (R\$710 em 31 de março de 2023).
- (ii) A Companhia reconheceu em 26 de março de 2024 a alienação de 15.124.098 quotas, correspondentes a 5,00% de participação na empresa Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., a transação foi realizada com os Srs. Joseph Meyer Nigri (“Joseph”), Renato Meyer Nigri (“Renato”) e Zeev Chalom Horovitz (“Zeev”). Os Srs. Joseph e Renato são membros do bloco de controle da Companhia, e nela ocupam, atualmente, cargos na administração. Por conta disso, a operação foi também analisada pelo Comitê de Auditoria da Companhia, que se manifestou favoravelmente à aprovação e ao seu enquadramento nos requisitos da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia. Após a transação, a Companhia manteve sua participação majoritária no projeto, com 52,5% do capital social. Cujo preço de venda foi de R\$50.000, sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período, gerando um ganho líquido pela venda de participação no valor de R\$15.501 (nota 20) sendo R\$30.729 de investimento e (R\$15.228) referente baixa da remensuração.
- (iii) A Companhia reconheceu em 28 de março de 2024 a aquisição sendo 3.500 e 1.857.389 quotas, correspondentes a 35,00% de participação nas empresas Ephigênio Salles Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período; e 1.500 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal correspondente a 15,00% de participação na Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE – S.A., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real); e 24,49% de participação na SCP Rosales cujo preço de compra foi de R\$1 (um real); e aquisição de 1.110.437 quotas, correspondente a 3,3% de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1.088 mediante a emissão de nota promissória, gerando um ganho pela aquisição de participação no valor de R\$112 (nota 20).

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos findo de 31 de março de 2024 e de 2023, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.113.150	1.230.042	469.586	502.967
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	1.093	1.903	-	-
Aumento (redução) de capital mediante a utilização de partes relacionadas	(169.516)	(28.935)	34.508	(30.884)
Baixa de investimento por venda - nota 8 b (iii)	(19.271)	-	(19.271)	-
Aumento de investimento por aquisição – nota 8 b (ii)	1.275	494	1.093	494
Resultado de equivalência patrimonial	(3.523)	30.001	5.646	1.330
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(10.350)	(10.925)	(10.350)	(10.925)
Dividendos recebidos mediante a utilização de saldos com partes relacionadas	(1.633)	(7.000)		(7.000)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(805)	91	550	1.082

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(988)
Amortização da remensuração - nota 20	(17.617)	(761)	(492)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	892.803	1.214.910	455.584
(i) Nos dados consolidados, refere-se à eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial acima.			

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

	31/03/2024						31/12/2023				31/03/2023	
	Balanço Patrimonial				Lucro		Balanço Patrimonial				Lucro	
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	(Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	(Prejuízo) Líquido
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	5.511	1.398	4.113	-	(595)	50,00%	5.501	793	4.708	-	(60)
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	73,30%	90.182	55.182	35.000	12.088	1.889	70,00%	79.619	46.503	33.116	6.743	944
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	79	279	(200)	-	(96)	70,59%	77	181	(104)	-	8
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	5.952	153	5.799	-	(6)	5,00%	5.952	147	5.805	-	(3.820)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	72.150	2.918	69.232	326	88	25,00%	72.340	3.196	69.144	416	1.148
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	187	-	187	-	-	70,59%	187	-	187	-	-
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	-	40,00%	127	7	120	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	6.943	2.819	4.124	-	(74)	50,00%	7.083	2.885	4.198	-	(262)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	6.918	8	6.910	-	19	65,00%	6.899	8	6.891	-	23
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.530	-	24.530	-	-	57,50%	24.536	6	24.530	-	-
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.149	22	15.127	-	2	75,00%	15.149	24	15.125	-	4
Pucon Invest. Imob. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	968	2.321	(1.353)	-	(41)	76,48%	956	2.268	(1.312)	-	(21)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.961	456	1.505	-	25	60,00%	1.930	450	1.480	2	(42)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stuhlberger Incorp. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3	190	(187)	-	-	70,59%	3	190	(187)	-	-
Windsor Invest. Imob. Ltda	52,50%	579.693	194.846	384.847	37.481	9.928	57,50%	563.743	230.875	332.868	9.946	3.485
								-	-	-	-	-
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	15.908	934	14.974	(1.704)	(1.052)	50,00%	17.242	227	17.015	(239)	(192)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	73	-	73	-	-	37,50%	73	-	73	-	(101)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	4	39	(35)	-	(1)	49,98%	4	39	(35)	-	(4)

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	31/03/2024						31/12/2023				31/03/2023	
	Particip. (%)	Balanço Patrimonial			Receita (Prejuízo)	Lucro (Prejuízo)	Particip. (%)	Balanço Patrimonial			Receita (Prejuízo)	Lucro (Prejuízo)
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	358	2	356		(12)	20,00%	358	2	356	-	10
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.361	3.078	(1.717)	-	(28)	50,00%	1.398	3.064	(1.666)	-	(76)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	372	1.282	(910)	(266)	(22)	50,00%	146	1.102	(956)	-	(74)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%						50,00%	-	-	-	-	506
		828.429	265.934	562.495	47.925	10.024		803.323	291.967	511.356	16.868	1.476

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI	-	-	31.191	27.547
Financiamento à produção (a)	6,59% a 10,50% + TR	-	-	74.622	57.282
Financiamento à produção (a)	3,10% a 4,85% + Poupança	-	-	12.640	10.479
Debêntures 7ª Emissão (b)	9,50% + IPCA	42.546	41.928	42.546	41.928
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	64.183	76.780	64.183	76.780
Debêntures 11ª Emissão (b)	4,00% + CDI	49.976	49.735	49.976	49.735
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	108.930	133.517	108.930	133.517
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	97.354	97.184	97.354	97.184
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.289	104.246	104.289	104.246
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	120.541	120.567	120.541	120.567
Debêntures 16ª Emissão (b)	9,50% + IPCA	15.934	-	15.934	-
Notas Comerciais (c)	6,00% + CDI	39.606	-	39.606	-
	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M	-	-	163	172
Títulos securitizados (d)		643.359	623.957	761.975	719.437
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	118.521	68.109
Debêntures		100.083	158.209	100.083	158.209
Notas Comerciais		153	-	153	-
		100.236	158.209	218.757	226.318
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	95	27.371
Debêntures		503.670	465.748	503.670	465.748
Notas Comerciais		39.453	-	39.453	-
		543.123	465.748	543.218	493.119

A classificação no passivo não circulante é determinada pelos montantes que se espera pagar, conforme fluxo contratual, com vencimento a partir do 12º mês após a data destas demonstrações financeiras.

(a) Financiamentos à produção - São destinados à construção de unidades imobiliárias.

(b) Debêntures a pagar.

Debêntures - 7ª emissão

A Companhia emitiu a 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, em 26 de maio de 2020, no valor de R\$ 74.000 (setenta e quatro milhões de reais) com vencimento em maio de 2025.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral ("Cash Sweep"), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia. Tais distribuições incluem, mas não se limitam a dividendos e reduções de capital. Adicionalmente, a escritura prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma do valor das Quotas Alienadas

Notas Explicativas

Fiduciariamente da SPE Windsor somado aos recursos do Fundo de Reserva devem ser de, no mínimo, 135% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

Em fevereiro de 2024 foi realizado um aditivo onde houve alteração do prazo de vencimento para julho de 2027; alteração dos juros remuneratórios para IPCA + 9,50% a.a.; e inclusão do prazo de carência para execução do termo do resgate antecipado obrigatório “Cash Sweep” a partir de 26 de janeiro de 2026.

Debêntures - 9ª emissão

A Companhia emitiu a 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, em 11 de Setembro 2020, no valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais) com vencimento em março de 2026.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral (“Cash Sweep”), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia. Tais distribuições incluem, mas não se limitam a dividendos e reduções de capital. Adicionalmente, a escritura prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) de recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias; e/ou (c) das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor devem ser de, no mínimo, 150% do saldo devedor das debêntures, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.

Debêntures - 11ª emissão

A Companhia emitiu a 11ª (decima primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em 18 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais) com vencimento em dezembro de 2025.

Debêntures - 12ª emissão

A Companhia emitiu a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, em 15 de fevereiro de 2021, no valor de R\$ 111.500 (cento e onze milhões e quinhentos mil reais) com vencimento em fevereiro de 2026.

Debêntures - 13ª emissão

A Companhia emitiu a 13ª (decima terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em 15 de julho de 2021, no valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais) com vencimento final em 27 de junho de 2028.

Debêntures - 14ª emissão

A Companhia emitiu a 14ª (decima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, em 14 de abril de 2022, no valor de R\$ 105.000 (cento e cinco milhões de reais) com vencimento final em 26 de abril de 2028.

Debêntures - 15ª emissão

A Companhia emitiu a 15ª (decima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em série única, para colocação privada, em 23 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais) com vencimento final em 13 de dezembro de 2028.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

A operação prevê como evento de vencimento antecipado o não cumprimento da Razão de Garantia, por meio do qual a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; (b) de recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias; (c) do valor de Certificados de Potencial Adicional de Construção alienados fiduciariamente; e/ou (c) das Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE Windsor e SPE JDP E1, devem ser de, no mínimo, 41,46% do saldo devedor das debêntures até dezembro de 2024, e de 100% do saldo devedor das debêntures a partir de então, o que se encontra atendido na data de divulgação destas demonstrações financeiras.”

Debêntures - 16ª emissão

Foi aprovada em 06 de fevereiro de 2024, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 16.000 mil debêntures, totalizando R\$16.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, e vencimento final em 26 de julho de 2027.

A escritura da emissão possui cláusula de amortização e/ou resgate antecipado obrigatório, parcial ou integral (“Cash Sweep”), caso ocorra distribuição de recursos da SPE Windsor, detentora do projeto Jardim das Perdizes, para a Companhia a qual terá início após prazo de carência até 26 de janeiro de 2026.

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

(c) Notas Comerciais.

Foi aprovada em 26 de janeiro de 2024, a colocação privada de 40.000 mil notas comerciais, totalizando R\$40.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária a ser convolada em com garantia adicional real, em série única, e vencimento final em 20 de janeiro de 2027.

Debêntures		Índices financeiros	
	<u>Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção) < 1,20</u>	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	
7ª Emissão	E	<u>Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar</u>	= ou > 1,50
Resultado	0,85	1,89	

Debêntures		Índices financeiros	
9ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas) < 1,07</u>	
Resultado		Patrimônio Líquido	0,96

Debêntures		Índices financeiros	
11ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) < 1,20</u>	
Resultado		Patrimônio Líquido	1,08

Notas Explicativas

Debêntures		Índices financeiros		
12ª	<u>Dívida Líquida</u> <1,20	E	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou >
Emissão	Patrimônio Líquido		Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção +	1,50
Resultado	1,08		'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	ou < 0
			1,89	

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
13ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) < 1,20</u>
Resultado	Patrimônio Líquido
	1,08

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
14ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) < 1,20</u>
Resultado	Patrimônio Líquido
	1,08

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
15ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) < 1,20</u>
Resultado	Patrimônio Líquido
	1,08

Debêntures		Índices financeiros		
16ª	<u>Dívida Líquida</u> <1,20		<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou >
Emissão	Patrimônio Líquido		Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção +	1,50
Resultado	0,85		'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	
			1,89	

(d) Recebíveis securitizados com coobrigação.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para período de três meses findo em 31 de março de 2024 e de 2023, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Saldos iniciais	623.957	606.212	719.438	648.566
Liberações	56.000	-	82.602	25.652
Juros incorridos	21.687	22.293	24.341	24.153
Cessão de Recebíveis	-	-	-	4.203
Pagamentos de principal	(41.500)	(24.928)	(45.173)	(26.481)
Juros pagos	(16.785)	(15.707)	(19.233)	(17.161)
Saldos finais	<u>643.359</u>	<u>587.870</u>	<u>761.975</u>	<u>658.932</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2025	73.211	94.508	73.276	117.678
2026	112.298	86.132	112.326	90.333
2027	175.482	104.060	175.483	104.060
Após 2027	182.132	181.048	182.133	181.048
	<u>543.123</u>	<u>465.748</u>	<u>543.218</u>	<u>493.119</u>

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

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

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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	
	31/03/2024	31/12/2023
Circulante:		
Aquisição normal	2.896	2.792
Permuta financeira	124	117
	<u>3.020</u>	<u>2.909</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	2.258	2.844
	<u>2.258</u>	<u>2.844</u>

Notas Explicativas

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	17.836	19.616
Recebimentos superiores à apuração imobiliária (*)	126.792	80.947
	<u>144.628</u>	<u>100.563</u>
Circulante	49.040	48.275
Não Circulante	95.588	52.288

(*) sendo R\$46.000 relativos à venda de unidades do empreendimento Kalea Jardins realizada em março de 2024 para um fundo de investimento. Nos termos da transação, quando o fundo realizar a venda das unidades, a Companhia terá o direito de receber um preço adicional de 85% sobre o que superar o retorno de IPCA + 14,5% ao ano. Além disso, a Companhia possui um direito de preferência para compra das unidades, caso a revenda seja feita abaixo do preço mínimo definido na escritura.

12. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

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

A movimentação da provisão para risco para o exercício findo 31 de dezembro de 2023 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 31/03/2024
	Saldo em 31/12/2023	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	20.950	2.808	(581)	(1.179)	21.998
Tributárias	4.589	230	(47)	(6)	4.766
Trabalhistas	6.301	1.143	(598)	(489)	6.357
	<u>31.840</u>	<u>4.181</u>	<u>(1.226)</u>	<u>(1.674)</u>	<u>33.121</u>

Cíveis

Em 31 de março de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 743 ações cíveis em andamento, dessas ações, 148 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

restantes 595 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (806 ações em 31 de dezembro de 2023, sendo 148 e 658 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$21.998 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$71.830 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$20.950 e R\$66.030 respectivamente em 31 de dezembro de 2023). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 março de 2024, de R\$21.998 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$20.950 em 31 de dezembro de 2023). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

Tributárias

Em 31 março de 2024, a Companhia e suas controladas eram partes em 290 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 39 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 251 processos a Companhia e suas controladas eram rés (287, 41 e 246 respectivamente em 31 de dezembro de 2023). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$4.766, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$40.741 (R\$4.589 e R\$40.998 respectivamente em 31 de dezembro de 2023), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$4.766 (R\$4.589 em 31 de dezembro de 2023).

Trabalhistas

Em 31 de março de 2024, a Companhia e suas controladas eram rés em 206 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$10.596 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$1.604 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (267, R\$10.502 e R\$6.301 respectivamente em 31 de dezembro de 2023). Do total de processos trabalhistas, 183 (o que representa 88,83%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (175 o que representa 65,54% em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de março de 2023, de R\$6.357 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$6.301 em 31 de dezembro de 2023). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante de R\$11.532 sendo R\$6.825 no passivo circulante e R\$4.707 no passivo não circulante (R\$12.343, R\$7.769 e R\$4.574 respectivamente em 31 de dezembro de 2023) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$406 (727 em 31 de dezembro de 2023) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

Notas Explicativas**13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	4.571	4.302
Imposto de renda e contribuição social	4.213	3.964
	<u>8.784</u>	<u>8.266</u>
Circulante	7.760	7.129
Não circulante	1.024	1.137

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	91.388	143.724
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	735	(36)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(2.992)	(2.959)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>(2.257)</u>	<u>(2.995)</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,47% e 2,08%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de três mês findos em 31 de março de 2024 e de 2023.

	Controladora	
	31/03/2024	31/03/2023
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(20.668)	4.146
Alíquota - 34%	7.027	(1.410)
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(12.000)	(5.021)
Sobre receitas não tributáveis (d)	4.577	5.331
Sobre equivalência patrimonial	(1.198)	10.200
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>(1.594)</u>	<u>9.100</u>

- (a) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$1.920.395, até de 31 de março de 2024 (sendo R\$1.920.395 bilhão até 31 de dezembro de 2023).
- (b) 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.
- (c) 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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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

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

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	260.008	278.746
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(184.498)	(196.471)
(i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.		
(ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra. Por não se tratar de uma informação contábil é uma informação não auditada.		

b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de março de 2024, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	860.440
Receita de imóveis vendidos apropriada	(600.432)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>260.008</u>

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

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de março de 2024, estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	190.567
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>143.102</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>333.669</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	463.417
Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)	<u>184.498</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>647.915</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>981.584</u>
(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.	
(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.	
(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.	

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$1.866.491, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo de 31 de dezembro 2023.

	31/03/2024		31/12/2023	
Acionista	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	28.537.112	38,76	28.537.112	38,76
Outros acionistas	<u>45.082.118</u>	<u>61,24</u>	<u>45.082.118</u>	<u>61,24</u>
	<u>73.619.230</u>	<u>100</u>	<u>73.619.230</u>	<u>100</u>

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

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

c) A reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

e) Reserva de capital

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantém um saldo de reorganização societária de R\$601.

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	85.556	136.624
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	408	(1.434)
Com prestação de serviços	5.424	8.534
Ajuste a valor presente	(1.183)	(449)
Impostos sobre as vendas	(2.807)	(3.545)
Receita operacional líquida	87.398	139.730
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(76.348)	(94.148)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(467)	1.812
Custo dos serviços prestados	(5.115)	(6.026)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(13.238)	(12.612)
Custo das vendas e dos serviços	(95.168)	(110.974)

(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\$408, R\$200 estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 4), R\$110 em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e R\$98 em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante (R\$1.434, (R\$913), (R\$276) e (R\$245) respectivamente em 31 de março de 2024). E uma reversão de provisão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$467 sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 5), (sendo R\$1.812 respectivamente em 31 de março de 2023).

A Companhia apresenta margem negativa devido à alocação dos encargos financeiros nos imóveis já comercializados, conforme requerido pelo Orientação OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, parágrafo 8 (g).

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Publicidade e propaganda	(4.182)	(4.035)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(478)	(1.410)
Manutenção de estandes de venda	(414)	(450)
Comissões sobre vendas	(426)	(1.649)
	(5.500)	(7.544)

Notas Explicativas

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Pessoal	(2.003)	(2.452)	(4.097)	(4.582)
Ocupação	(76)	(101)	(218)	(241)
Utilidades e serviços	(445)	(551)	(1.025)	(1.406)
Serviços de terceiros	(1.165)	(431)	(2.454)	(1.271)
Consumo diversos obra	-	-	(21)	(4)
Marketing institucional	-	(478)	(2)	(493)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(238)	(374)	(1.419)	(1.530)
Outras despesas gerais administração	(802)	(887)	(289)	(240)
	<u>(4.729)</u>	<u>(5.274)</u>	<u>(9.525)</u>	<u>(9.767)</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(27.962)	(21.813)	(12.249)	(9.833)
Despesas bancárias	(4)	-	(81)	(57)
Outras despesas financeiras	(122)	(207)	(251)	(308)
	<u>(28.088)</u>	<u>(22.020)</u>	<u>(12.581)</u>	<u>(10.198)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	885	4.057	2.677	5.748
Variação monetária ativa e juros	-	-	1.096	1.057
Juros e atualização sobre empréstimos	99	712	99	712
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	234	526
Outras receitas financeiras	411	65	958	278
	<u>1.395</u>	<u>4.834</u>	<u>5.064</u>	<u>8.321</u>

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 8.c	(17.617)	(761)	(17.617)	(761)
Ganho ou perda com venda de imobilizado	-	-	-	54
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(150)	(107)
Ganho (perda) na venda de participações societárias – nota nº 8.b (ii) e (iii)	30.746	-	30.841	-
Ganho com prêmio adicional – nota nº 8.b (i)	29	710	29	710
Gastos com prospecção de terrenos	(360)	-	(360)	(459)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 7	-	(50)	-	(63)
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(24)	(525)	(3.404)	193
Indenizações a clientes	-	-	(40)	(1.031)
Outras receitas (despesas) operacionais	636	165	651	1.163
	<u>13.410</u>	<u>(461)</u>	<u>9.950</u>	<u>(301)</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- (a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.

21. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

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 março de 2024, 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\$1.934, sendo R\$999 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$672 na rubrica “Custos de Construção” e R\$263 na rubrica “Honorários da Administração. (em 31 de março de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”).

22. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

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

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

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

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

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

Em 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)

Notas Explicativas

definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 7º e 8º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de março de 2024 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.061.414, dividido em 371.567 ações e 689.847 opções.

Em 12 de julho de 2023, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo primeiro e Décimo segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 11º e 12º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 31 de março de 2024 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 2.044.150, dividido em 721.141 ações e 1.323.009 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP, 11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP) o montante de 3.105.564 ações, que representa 4,22% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R\$2.342 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o período de três meses findo em 31 de março de 2024 o montante de R\$186, sendo R\$55 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$131 na rubrica “Honorários da Administração”, (em 31 de março de 2023, foi feita uma provisão no montante de R\$541, sendo R\$239 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$302 na rubrica “Honorários da Administração”).

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição ao risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com remuneração em títulos de 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:

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 3.2).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (nota explicativa nº 5).

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

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

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 3.1	Nível 2	79.207	79.207	176.331	176.331	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	5.898	5.898	29.333	29.333	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	262.683	262.683	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6.1	Nível 2	216.511	216.511	2.786	2.786	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 3	14.747	14.747	56.478	56.478	(**)
		<u>316.363</u>	<u>316.363</u>	<u>527.611</u>	<u>527.611</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9 (a)	Nível 2	-	-	118.616	118.616	(**)
Debêntures – Nota 9 (b)	Nível 2	603.753	591.375	603.753	591.375	(**)
Notas Comerciais – Nota 9 (c)	Nível 2	39.606	39.606	39.606	39.606	(**)
Fornecedores	Nível 2	2.402	2.402	24.050	24.050	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	5.278	5.278	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6.1	Nível 2	114.564	114.564	23.537	23.537	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	-	-	3.725	3.725	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	2.342	2.342	2.342	2.342	(**)
		<u>762.667</u>	<u>750.289</u>	<u>820.907</u>	<u>808.529</u>	

Notas Explicativas

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de março de 2024.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de março de 2024 e como segue:

Taxa contratada (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a)	Data de vencimento finais
Nota Comercial CDI + 6,00%	CDI + 6,00%	janeiro/2027
Debêntures		
CDI + 3,75% a 4,00% a.a	CDI + 4,00% a.a.	dezembro/2025 dezembro/2028
IPCA + 5,94% a 9,50% a.a	IPCA + 9,50%	maio/2025 a junho/2028
Títulos Securitizados		
IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00 a 12,00%	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00 a 12,00%	Contrato cliente
Financiamentos	N/a	

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo custo amortizado, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de março de 2024.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

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

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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:

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de março de 2024 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, CDI, SELIC e POUPANÇA para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de março de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de março de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Consolidado			
	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	9,68%	7,26%	4,84%
Posição em 31/03/2024 = R\$182.783 (*)		17.693	13.270	8.847

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de março de 2024.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de março de 2024, 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 2024 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de março de 2024, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Notas Explicativas

Operação	Consolidado			
	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures	IPCA	3,46%	4,33%	5,19%
Posição em 31/03/2024 = R\$264.764 (i)		9.161	11.464	13.741
Debêntures	CDI	9,68%	12,10%	14,52%
Posição em 31/03/2024 = R\$338.989 (i)		32.814	41.018	49.221
Financiamento à produção	CDI	9,68%	12,10%	14,52%
Posição em 31/03/2024 = R\$31.191(ii)		3.019	3.774	4.529
Financiamento à produção	TR	0,14%	0,18%	0,21%
Posição em 31/03/2024 = R\$74.622 (ii)		104	134	157
Financiamento à produção	POUPANÇA	6,17%	7,71%	9,25%
Posição em 31/03/2024 = R\$12.640 (ii)		780	975	1.169
Notas comerciais	CDI	9,68%	12,10%	14,52%
Posição em 31/03/2024 = R\$ 39.606 (ii)		3.834	4.792	5.751
Títulos Securitizados	IPCA	3,46%	4,33%	5,19%
Posição em 31/03/2024 = R\$163 (ii)		6	7	8
		49.718	62.164	74.576

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de março de 2024.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2024.

24. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de março de 2024, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de stand de vendas e decorado	18/08/2024	-	2.405
Seguro de obra cível	29/03/2026	-	574.114
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	23/06/2024	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2025	120.000	120.000
Seguro de vida – colaboradores	31/10/2024	3.876	3.876

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

25. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 31 de março de 2024.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Em 31 de março de 2024, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia possuíam, no período de três meses findo em 31 de março de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$163 e R\$172, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 9):

Ano	31/03/2024	31/12/2023
2024	69	78
2025	66	66
2026	27	27
Após 2026	1	1
	<u>163</u>	<u>172</u>

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

27. RESULTADO POR AÇÃO

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

Controladora	
	31/03/2024 31/03/2023
(Prejuízo) lucro do período	(20.778) 4.146
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	73.619 73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(0,28224) 0,05632</u>
Consolidado	
	31/03/2024 31/03/2023
(Prejuízo) lucro do período atribuível aos acionistas	(20.670) 4.146
(Prejuízo) lucro do período atribuível participação não controladores	(108) 522
	(20.778) 4.668
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	73.619 73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(0,28224) 0,06341</u>

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

Conforme Fato Relevante divulgado em 27 de março de 2024, a TECNISA optou por informar suas projeções empresariais relativas ao empreendimento do Jardim das Perdizes para os anos de 2024, 2025 e 2026.

Para os anos de 2024, 2025 e 2026, a Companhia projeta Lançamentos de R\$ 5,3 bilhões em Valor Geral de Vendas (“VGV”) no Jardim das Perdizes, sendo R\$ 3,0 bilhões a participação TECNISA.

	VGV de lançamentos (bilhões)			Total
	2024	2025	2026	
100% participação	1,7	1,5	2,1	5,3
parte Tecnisa	1,0	0,9	1,1	3,0

A Administração estima que a Margem Bruta média dos projetos do Jardim das Perdizes, calculada como a razão entre o resultado bruto e a receita líquida, oscilará entre 46% (quarenta e seis por cento) e 50% (cinquenta por cento) no mesmo período.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

A projeção da Companhia é válida para o acumulado dos exercícios sociais de 2024, 2025 e 2026.

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

Essa projeção reflete a percepção da administração da Companhia sobre o tamanho operacional de seus negócios nos empreendimentos do Jardim das Perdizes, sendo que as premissas consideradas para sua determinação estão sujeitas a fatores que escapam ao controle da administração, tais como alterações políticas, macroeconômicas e regulatórias, que podem afetar as condições do mercado. Em caso de alteração relevante nestes fatores, a presente projeção pode vir a ser revisada (positiva ou negativamente).

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

Não aplicável.

e) Comportamento das projeções:

Não aplicável.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**
Data Base 31.03.2024

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	28.537.112	38,8%	-	0,0%	28.537.112	38,8%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	7.700	0,0%	-	0,0%	7.700	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	45.073.918	61,2%	-	0,0%	45.073.918	61,2%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
Ações em Circulação	45.073.918	61,2%	-	0,0%	45.073.918	61,2%

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**
Data Base 31.03.2023

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	27.929.012	37,9%	-	0,0%	27.929.012	37,9%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	1.000	0,0%	-	0,0%	1.000	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	45.688.718	62,1%	-	0,0%	45.688.718	62,1%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
Ações em Circulação	45.688.718	62,1%	-	-	45.688.718	62,1%

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - Data Base 31.03.2024**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	25.903.000	35,2%	-	0,0%	25.903.000	35,2%
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2.620.000	3,6%	-	0,0%	2.620.000	3,6%
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,0%	-	0,0%	14.112	0,0%
Renato Meyer Nigri	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Andrea Nigri Horovitz	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Conselho de Administração	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	7.700	0,0%	-	0,0%	7.700	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Vokin ⁽¹⁾	10.254.199	13,9%	-	0,0%	10.254.199	13,9%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	34.819.719	47,3%	-	0,0%	34.819.719	47,3%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%

¹ Fundos geridos pela instituição**CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

São Paulo, 9 de maio de 2024

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

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração do ITR referente ao período de 1º de janeiro de 2024 a 31 de março de 2024.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

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

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

Maria Helena Pettersson
Membro especialista do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, Jardim das Perdizes, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 1º trimestre de 2024, nos termos e para fins do parágrafo 1º, inciso VI, do artigo 27 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

FERNANDO TADEU PEREZ
Cargo: Diretor Presidente

ANDERSON LUIS HIRAOKA
Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

GIULLIANO POLITO
Cargo: Diretor Técnico

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA
Cargo: Diretor de Incorporação

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, Jardim das Perdizes, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referentes às informações trimestrais do 1º trimestre de 2024, 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, 09 de maio de 2024

FERNANDO TADEU PEREZ
Cargo: Diretor Presidente

ANDERSON LUIS HIRAOKA
Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

GIULLIANO POLITO
Cargo: Diretor Técnico

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA
Cargo: Diretor de Incorporação

RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios