

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

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

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	2
TECNISA EM NÚMEROS.....	4
DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS CONTRATADAS	5
CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK).....	7
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	8
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	9
REPASSE DE UNIDADES.....	9
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
RECEITA OPERACIONAL.....	11
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS	12
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA	12
RESULTADOS A APROPRIAR	13
DESPESAS COMERCIAIS.....	14
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	14
EBITDA AJUSTADO	15
RESULTADO FINANCEIRO.....	16
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	16
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	17
RESULTADO LÍQUIDO	17
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	19
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO	21
CONTATO DO RI	21
ANEXOS	22
ANEXO 1 - DRE	22
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS	26
ANEXO 5 - GLOSSÁRIO	27

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	139.730	-37,5%	112.796	-22,5%
Lucro bruto ajustado	5.469	41.368	-86,8%	10.441	-47,6%
Margem bruta ajustada (%)	6,3%	29,6%	-23,3 p.p.	9,3%	-3,0 p.p.
EBITDA ajustado	4.318	25.576	-83,1%	(9.784)	-144,1%
Margem EBITDA ajustada (%)	4,9%	18,3%	-13,4 p.p.	-8,7%	13,6 p.p.
Lucro líquido do período	(20.670)	4.146	-598,6%	(38.126)	-45,8%
Margem líquida (%)	-23,7%	3,0%	-26,6 p.p.	-33,8%	10,2 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,2808)	0,0563	-598,6%	(0,5179)	-45,8%
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.

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.

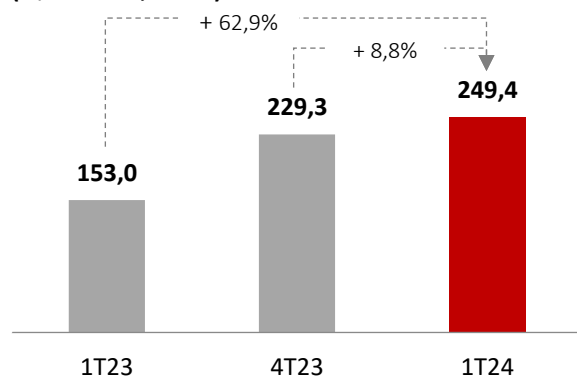


VENDAS CONTRATADAS

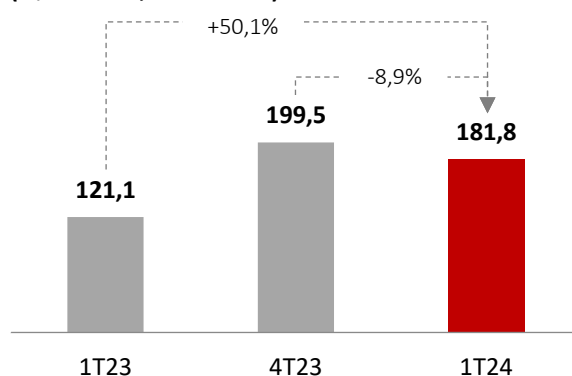
As **Vendas Contratadas Brutas** da Companhia somaram R\$ 249,4 milhões, sendo R\$ 181,8 milhões na parte TECNISA, um aumento de 50,1% em relação ao 1T23 (R\$ 121,1 milhões) e redução de 8,9% em comparação ao 4T23 (R\$ 199,5 milhões).

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%)

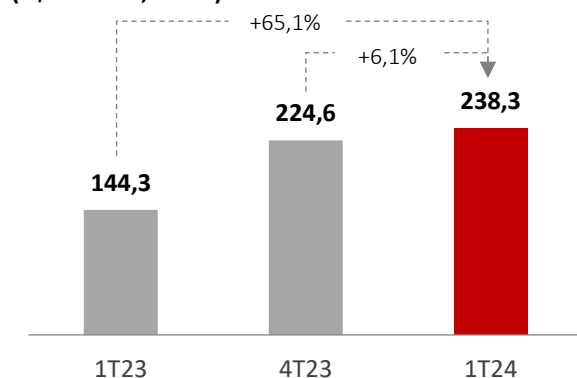


Vendas Brutas
(R\$ milhões, % TECNISA)

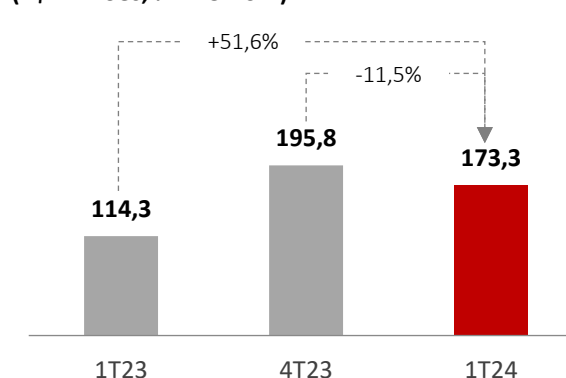


Os **Distratos** no período somaram R\$ 8,5 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R\$ 173,3 milhões no trimestre, representando um aumento de 51,6% em relação ao 1T23 (R\$ 114,3 milhões) e uma redução de 11,5% em relação ao 4T23 (R\$ 195,8 milhões).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



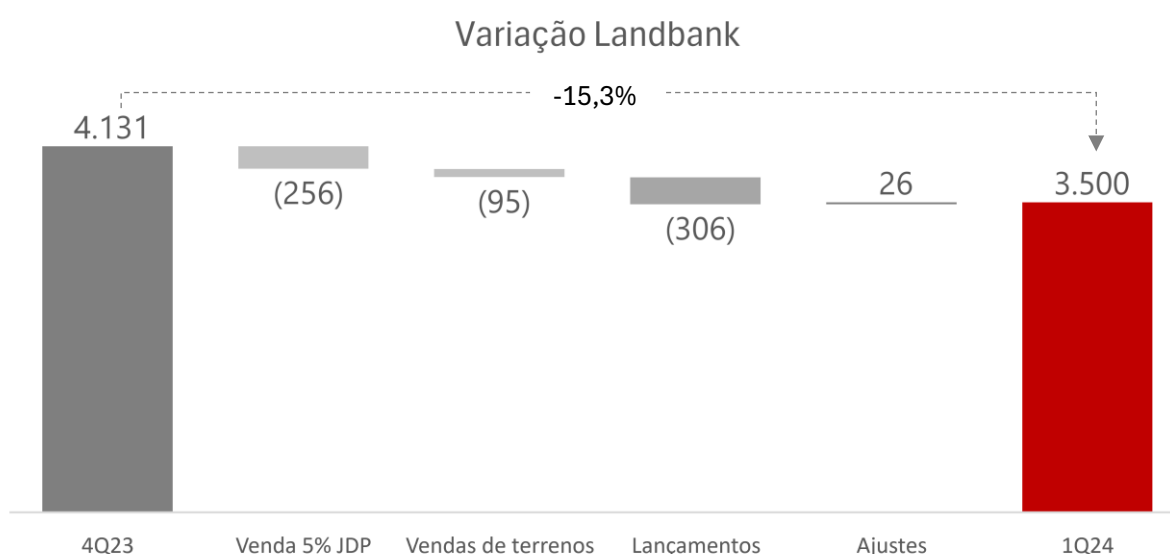
Vendas Líquidas
(R\$ milhões, % TECNISA)



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%

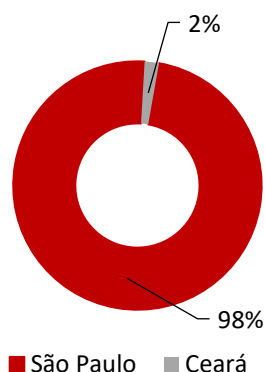
CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

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\$ 4.309 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).

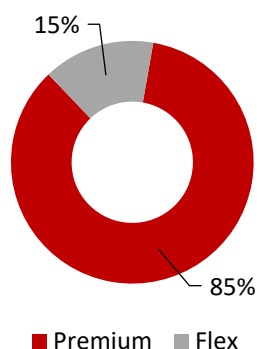


Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 85% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

Distribuição Geográfica (1T24)



Distribuição por Segmento (1T24)



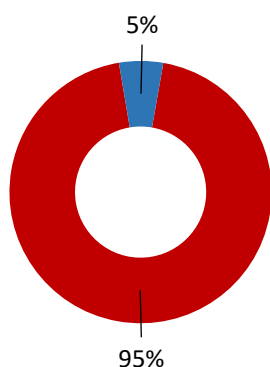
Ao final do 1T24, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1.038 milhões em projetos aprovados e R\$ 428 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo. Os

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

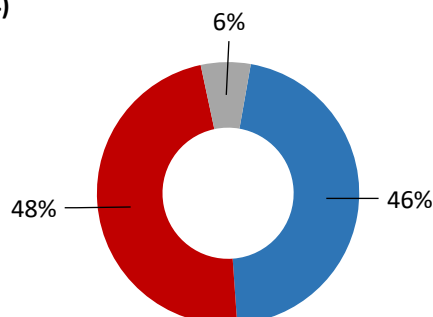
A TECNISA encerrou o 1T24 com R\$ 1.211 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 906 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma redução de 10,8% em relação ao 1T23 (R\$ 1.016 milhões) e um aumento de 14,7% em relação ao 4T23 (R\$ 790 milhões). Ao final deste trimestre, 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)



■ São Paulo ■ Outros Estados

Distribuição por status (1T24)

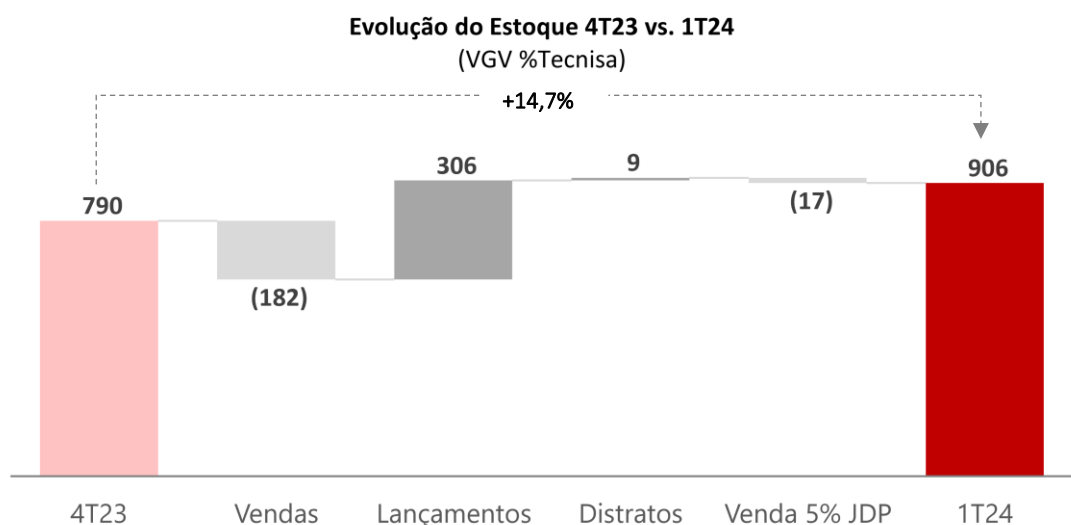


■ Obras não iniciadas ■ Em construção ■ Concluídas

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%
<i>Concluídas</i>	56	56	7.235	146	6%
<i>Em construção</i>	496	433	32.955	535	48%
<i>Obras não iniciadas</i>	659	418	42.911	384	46%

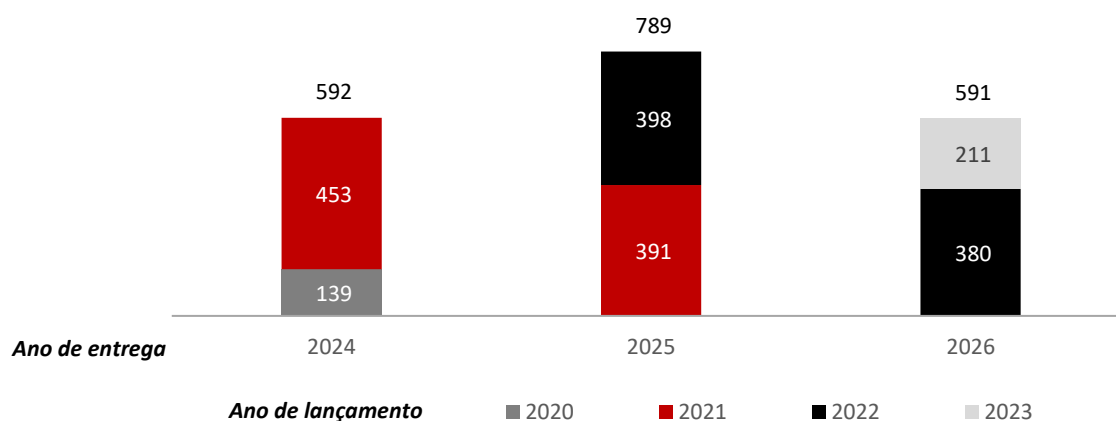
Vale destacar a variação do estoque entre trimestres:



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).

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.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

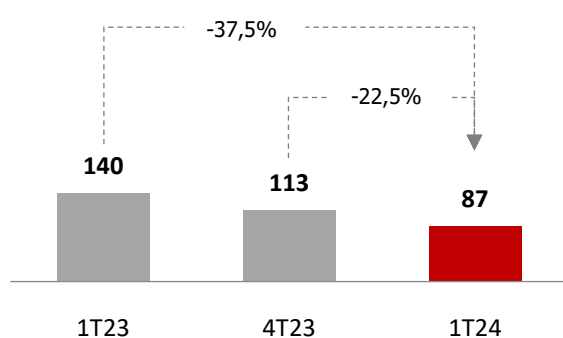
RECEITA OPERACIONAL

No 1T24, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 90,2 milhões, apresentando um redução de 37,0% em relação ao 1T23 (R\$ 143,3 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.

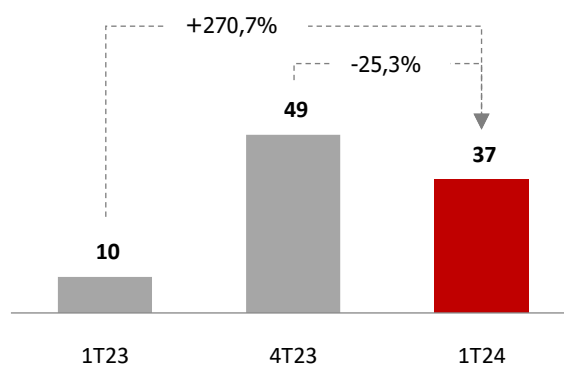
Receita Operacional Bruta	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita de imóveis vendidos	84.781	134.741	-37,1%	114.312	-25,8%
Receita de serviços prestados	5.424	8.534	-36,4%	2.102	158,0%
Receita operacional bruta	90.205	143.275	-37,0%	116.414	-22,5%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 1T24 foi de R\$ 87,4 milhões, redução de 37,5% em relação ao 1T23 (R\$ 139,7 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”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Receita Operacional Líquida JDP 100% (R\$ milhões)



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”.

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 14,2% quando comparado ao 1T23 (R\$ 111,0 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.

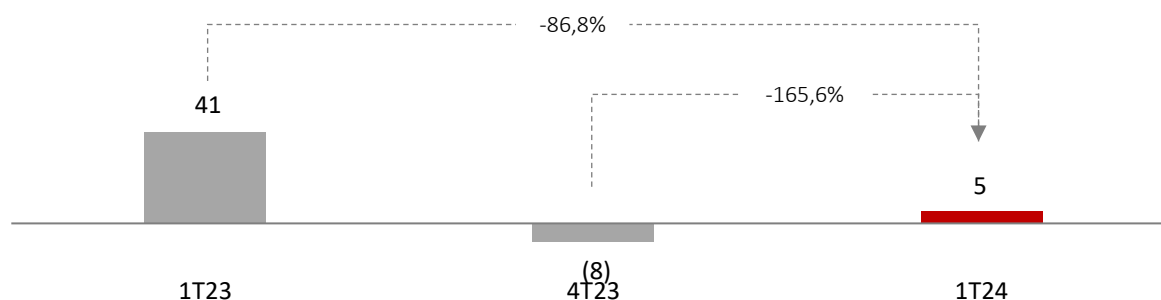
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 13,2 milhões no 1T24, ante aproximadamente R\$ 12,6 milhões reportados no 1T23 (+5,0%) e R\$ 16,8 milhões no 4T23 (-21,4%).

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)	(34.933)	43,2%	(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)	(110.974)	-14,2%	(137.969)	-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)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita líquida	87.398	139.730	-37,5%	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%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>-8,9%</i>	<i>20,6%</i>	<i>-29,5 p.p.</i>	<i>-22,3%</i>	<i>13,4 p.p.</i>
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>6,3%</i>	<i>29,6%</i>	<i>-23,3 p.p.</i>	<i>-7,4%</i>	<i>13,6 p.p.</i>

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%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>27,5%</i>	<i>26,7%</i>	<i>0,9 p.p.</i>	<i>28,0%</i>	<i>-0,5 p.p.</i>

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.

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	-8,6%	-6,2%	-2,4 p.p.	-8,4%	-0,3 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).

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>-15,3%</i>	<i>-9,1%</i>	<i>-6,2 p.p.</i>	<i>-21,6%</i>	<i>6,4 p.p.</i>

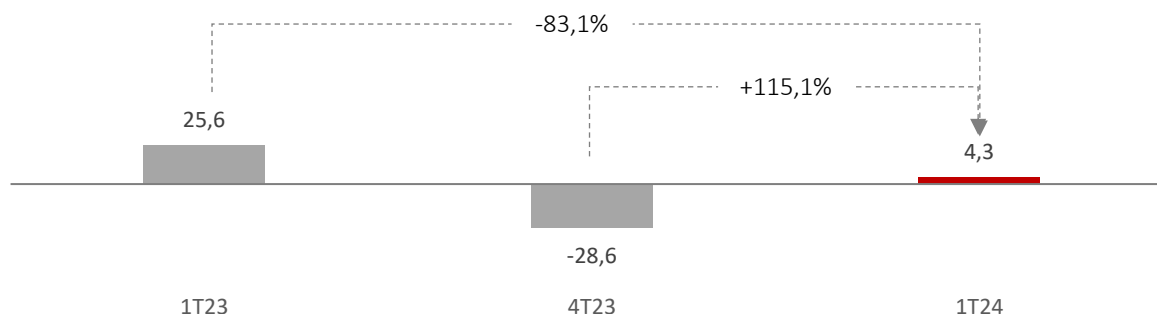
Como consequência de um ambiente saudável e colaborativo, a Tecnisa conquistou o selo **Great Place to Work**® pelo segundo ano consecutivo, continuando a se destacar como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil.

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 18,3%) 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.

EBITDA	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Receita líquida	87.398	139.730	-37,5%	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%	8,9%	-19,3 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%	18,3%	-13,4 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 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

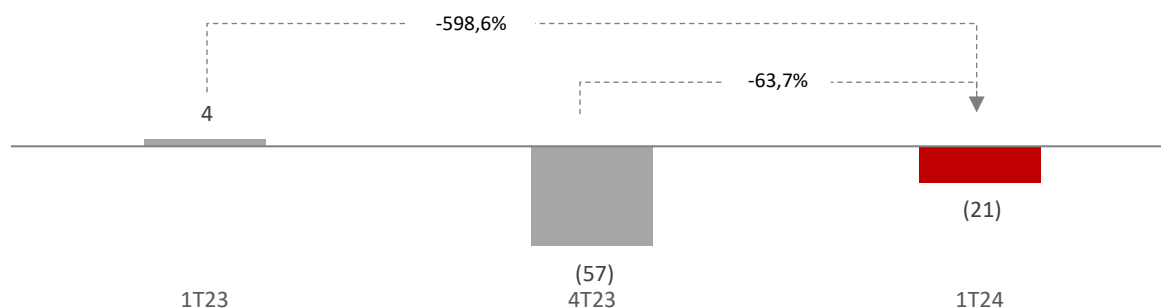
As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 9,9 milhões no 1T24, contra despesa de R\$ 0,3 milhões no 1T23, e despesas em R\$ 5,3 milhões no 4T23.

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%).

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.

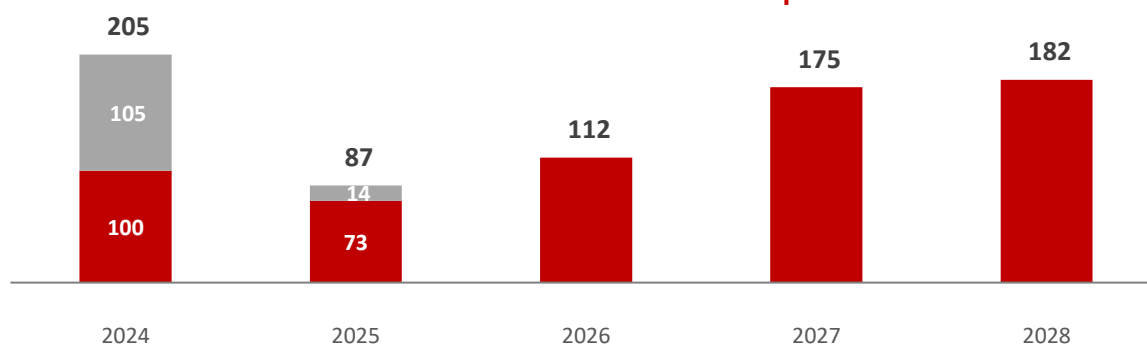
A **Dívida Líquida** totalizou R\$ 556,3 milhões no encerramento do 1T24, aumento de 19,9% quando comparado com 1T23 (R\$ 464,1 milhões) e uma redução de 9,4% quando comparado com 4T24 (R\$ 613,7 milhões). A alavancagem da Companhia, medida por meio do indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido,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

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 / 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%

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, totalizou 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).

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.

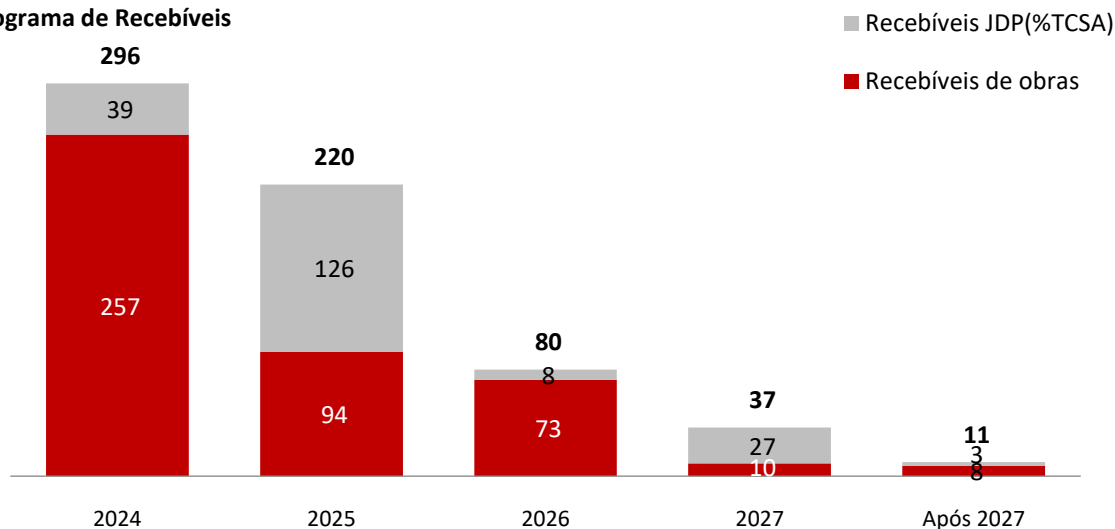
¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

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.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T24

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).

ANEXOS

ANEXO 1 - DRE

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

DRE Consolidado	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	8.534	-36,4%	2.102	158,0%
Receita operacional bruta	90.205	143.275	-37,0%	116.414	-22,5%
Impostos sobre as vendas	(2.807)	(3.545)	-20,8%	(3.618)	-22,4%
Receita operacional líquida	87.398	139.730	-37,5%	112.796	-22,5%
Custo das vendas e serviços	(95.168)	(110.974)	-14,2%	(137.968)	-31,0%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(90.053)</i>	<i>(104.948)</i>	<i>-14,2%</i>	<i>(136.231)</i>	<i>-33,9%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(5.115)</i>	<i>(6.026)</i>	<i>-15,1%</i>	<i>(1.737)</i>	<i>194,5%</i>
Lucro bruto	(7.770)	28.756	-127,0%	(25.172)	-69,1%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>-8,9%</i>	<i>20,6%</i>	<i>-29,5 p.p.</i>	<i>-22,3%</i>	<i>13,4 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(3.234)	(19.216)	-83,2%	(25.233)	-87,2%
<i>Vendas</i>	<i>(5.500)</i>	<i>(7.544)</i>	<i>-27,1%</i>	<i>(7.934)</i>	<i>-30,7%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(9.525)</i>	<i>(9.767)</i>	<i>-2,5%</i>	<i>(10.957)</i>	<i>-13,1%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(3.805)</i>	<i>(2.934)</i>	<i>29,7%</i>	<i>(13.422)</i>	<i>-71,7%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>5.646</i>	<i>1.330</i>	<i>324,5%</i>	<i>12.402</i>	<i>-54,5%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>9.950</i>	<i>(301)</i>	<i>-3405,6%</i>	<i>(5.322)</i>	<i>-287,0%</i>
Resultado Financeiro	(7.517)	(1.877)	300,5%	(2.971)	153,0%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(12.581)</i>	<i>(10.198)</i>	<i>23,4%</i>	<i>(9.354)</i>	<i>34,5%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>5.064</i>	<i>8.321</i>	<i>-39,1%</i>	<i>6.383</i>	<i>-20,7%</i>
Resultado operacional	(18.521)	7.663	-341,7%	(53.376)	-65,3%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	(18.521)	7.663	-341,7%	(53.376)	-65,3%
Imposto de renda e contribuição social	(2.257)	(2.995)	-24,6%	(3.247)	-30,5%
<i>Diferido</i>	<i>735</i>	<i>(36)</i>	<i>-2141,7%</i>	<i>(520)</i>	<i>-241,3%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(2.992)</i>	<i>(2.959)</i>	<i>1,1%</i>	<i>(2.727)</i>	<i>9,7%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	(20.778)	4.668	-545,1%	(56.623)	-63,3%
Participação de minoritários	108	(522)	-120,7%	(281)	-138,4%
Lucro líquido do período	(20.670)	4.146	-598,6%	(56.904)	-63,7%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-23,7%</i>	<i>3,0%</i>	<i>-26,6 p.p.</i>	<i>-50,4%</i>	<i>26,8 p.p.</i>

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Ativo					
Circulante	849.893	892.586	-4,8%	751.519	13,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	176.331	168.018	4,9%	83.865	110,3%
Títulos e Valores Mobiliários	24.285	22.250	9,1%	16.871	43,9%
Contas a receber de clientes	232.052	129.269	79,5%	220.170	5,4%
Imóveis a comercializar	362.037	516.647	-29,9%	388.494	-6,8%
Despesas pagas antecipadamente	3.950	4.062	-2,8%	2.571	53,6%
Impostos a recuperar	14.635	14.067	4,0%	12.769	14,6%
Partes relacionadas	-	-	n.a.	-	n.a.
Outras contas a receber	36.603	38.273	-4,4%	26.779	36,7%
Realizável a longo prazo	248.886	188.659	31,9%	280.880	-11,4%
Títulos e Valores Mobiliários	5.048	4.588	10,0%	4.976	1,4%
Contas a receber de clientes	30.631	46.929	-34,7%	35.112	-12,8%
Imóveis a comercializar	88.619	46.386	91,0%	88.332	0,3%
Impostos a recuperar	7.853	4.733	65,9%	7.292	7,7%
Partes Relacionadas	2.786	7.970	-65,0%	37.386	-92,5%
Parceiro em Negócios	54.457	56.085	-2,9%	55.226	-1,4%
Outras contas a receber	59.492	21.968	170,8%	52.556	13,2%
Permanente	487.793	483.175	1,0%	494.713	-1,4%
Investimentos	467.120	458.292	1,9%	472.426	-1,1%
Imobilizado	9.611	11.889	-19,2%	10.526	-8,7%
Intangível	11.062	12.994	-14,9%	11.761	-5,9%
Total do ativo	1.586.572	1.564.420	1,4%	1.527.112	3,9%

Balço Patrimonial	1T24	1T23	1T24 vs. 1T23	4T23	1T24 vs. 4T23
Passivo					
Circulante	377.998	237.879	58,9%	388.614	-2,7%
Empréstimos e financiamentos	218.757	77.124	183,6%	226.318	-3,3%
Fornecedores	24.050	12.665	89,9%	28.538	-15,7%
Impostos e contribuições a recolher	4.447	3.485	27,6%	6.396	-30,5%
Salários a pagar e encargos a recolher	15.097	19.941	-24,3%	13.469	12,1%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.191	391	204,6%	639	86,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.020	4.493	-32,8%	2.909	3,8%
Partes Relacionadas	23.537	23.604	-0,3%	18.736	25,6%
Parceiro em Negócios	3.725	14.367	-74,1%	3.740	-0,4%
Adiantamento de clientes	49.040	58.704	-16,5%	48.275	1,6%
Provisão para IR e CS	4.823	3.891	24,0%	3.572	35,0%
Impostos e contribuições diferidos	7.760	3.549	118,7%	7.129	8,9%
Aquisição de participação societária a pagar	11.718	10.630	10,2%	10.630	10,2%
Provisão para garantias	6.825	1.332	412,4%	7.769	-12,2%
Outras contas a pagar	4.008	3.703	8,2%	10.494	-61,8%
Não circulante	694.951	700.102	-0,7%	602.984	15,3%
Empréstimos e financiamentos	543.218	581.808	-6,6%	493.119	10,2%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.151	802	43,5%	2.528	-54,5%
Adiantamento de clientes	95.588	58.322	63,9%	52.288	82,8%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.258	5.367	-57,9%	2.844	-20,6%
Provisão para riscos	33.121	33.099	0,1%	31.840	4,0%
Provisão para garantias	4.707	3.746	25,7%	4.574	2,9%
Impostos e contribuições diferidos	1.024	1.288	-20,5%	1.137	-9,9%
Participação em consórcios	1.779	1.810	-1,7%	1.798	-1,1%
Outras contas a pagar	12.105	13.860	-12,7%	12.856	-5,8%
Acionistas não controladores	(232)	32.355	-100,7%	989	-123,5%
Patrimônio líquido	513.855	594.084	-13,5%	534.525	-3,9%
Capital social	1.868.316	1.868.316	0,0%	1.868.316	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.293.508)	(1.237.340)	4,5%	(1.293.508)	0,0%
Lucros (Prejuízos) do período	(20.670)	4.146	-598,6%	-	n.a.
Outros	(40.283)	(41.038)	-1,8%	(40.283)	0,0%
Total do passivo e PL	1.586.572	1.564.420	1,4%	1.527.112	3,9%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	1T24	1T23
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(18.521)	7.663
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	15.619	26.991
Depreciação	956	1.346
Amortização de ágios / software (líquido)	941	926
Baixa de imobilizado / intangível	-	611
Equivalência patrimonial	(5.646)	(1.330)
Ganho acordos judiciais	-	-
Juros e encargos financeiros líquidos	25.147	24.061
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(744)	(1.957)
Impostos e contribuições diferidos	1.253	267
Provisões	5.753	1.857
Amortização de remensuração de investimento	17.617	761
Ajuste a valor presente	1.183	449
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	15.801	(45.025)
Contas a receber	(8.384)	(77.060)
Créditos diversos	(10.119)	(4.266)
Imóveis a comercializar	24.898	28.760
Despesas pagas antecipadamente	(1.379)	(1.822)
Impostos a recuperar	(2.427)	1.214
Outras contas a receber	(6.936)	(215)
Partes relacionadas	5.773	13.088
Participações em consórcios	(19)	(31)
Fornecedores	(4.488)	902
Impostos, contribuições e salários	(2.736)	(2.038)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.741)	(2.666)
Adiantamento de clientes	44.065	16.807
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(475)	(1.490)
Dividendos recebidos	10.350	10.925
Juros pagos	(19.233)	(17.161)
Aquisições de participação societária	-	(3.000)
Pagamentos de processos para riscos	(1.674)	(2.843)
Pagamento de garantias	(2.281)	(729)
Outras contas a pagar	(7.393)	(3.400)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	12.899	(10.371)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(242)	(3.464)
Títulos e valores mobiliários	(6.742)	66.592
Compras de imobilizado	(41)	(1.524)
Aumento (redução) dos investimentos	-	-
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	50.000	-
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	42.975	61.604
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	37.429	3.374
Participação de acionistas não controladores em controladas	(837)	(251)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	36.592	3.123
(Redução) aumento nas disponibilidades	92.466	54.356

ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Empreendimento	Participação TCSA (%)	Lançamento	Entrega da obra	VGV lançado (R\$ milhões)	Unidades	Área privativa (m²)	Área priv. vendida (%)	POC (%)
W/L Vila Romana	100,0%	dez/20	abr/24	139,0	140	13.480	81,9%	86,3%
Highlights Campo Belo	100,0%	mai/21	fev/24	164,8	231	13.473	89,1%	94,9%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	set/24	154,4	170	14.182	62,0%	69,9%
Florear	100,0%	set/21	jun/24	133,5	122	10.062	67,7%	76,8%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	89,0%	70,8%
Unik	73,3%	dez/21	dez/24	321,3	292	28.490	62,3%	47,1%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	47,7%	50,3%
Bosque Pitangueiras	52,5%	out/22	set/25	218,0	150	15.681	97,0%	43,6%
Reserva Figueiras	52,5%	nov/22	nov/25	288,0	104	18.423	88,2%	27,9%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jun/26	380,0	33	11.491	81,8%	60,9%
Belaterra	100,0%	out/23	fev/26	211,0	64	15.789	34,3%	27,7%
Recanto Oliveiras	52,5%	mar/24	jul/27	583,0	424	41.352	19,4%	16,5%
Total				2.283	1.594	161.315	72,4%	56,5%

ANEXO 5 - GLOSSÁRIO

♦ **Cláusula Suspensiva**

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

♦ **Distratos**

São cancelamentos de contratos de compra e venda de imóveis.

♦ **Equivalência patrimonial**

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

♦ **Patrimônio de afetação**

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

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

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

♦ **Permuta Física ou Financeira**

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

♦ **Plano de Incentivo de Longo Prazo**

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

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

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

♦ **Valor Geral de Vendas (“VGV”)**

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

♦ **Venda sobre Oferta (“VSO”)**

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