

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 30/09/2024	7
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

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

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	89
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	90
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	91
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	93
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	94
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	95

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2024
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 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.245.810	1.334.858
1.01	Ativo Circulante	76.530	69.575
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31.089	32.018
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.594	2.925
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	8.594	2.925
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	8.594	2.925
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.474	1.683
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.474	1.683
1.01.07	Despesas Antecipadas	749	47
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.624	32.902
1.01.08.03	Outros	34.624	32.902
1.01.08.03.01	Créditos diversos	31.739	30.586
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.885	2.316
1.02	Ativo Não Circulante	1.169.280	1.265.283
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	66.989	114.104
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	5.344	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	30.418	66.745
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	22.287	55.677
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	8.131	11.068
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	28.353	40.070
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	28.353	40.070
1.02.02	Investimentos	1.086.435	1.133.206
1.02.02.01	Participações Societárias	1.086.435	1.133.206
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.086.435	1.133.206
1.02.03	Imobilizado	5.179	6.212
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.179	6.212
1.02.04	Intangível	10.677	11.761
1.02.04.01	Intangíveis	10.677	11.761
1.02.04.01.02	Intangíveis	10.677	11.761

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.245.810	1.334.858
2.01	Passivo Circulante	283.092	305.066
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.951	8.524
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.951	8.524
2.01.02	Fornecedores	3.141	1.274
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.141	1.274
2.01.03	Obrigações Fiscais	930	4.584
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	930	4.584
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	930	4.584
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	116.168	158.209
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	177	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	177	0
2.01.04.02	Debêntures	115.991	158.209
2.01.05	Outras Obrigações	151.902	132.475
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	139.583	120.346
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	139.583	120.346
2.01.05.02	Outros	12.319	12.129
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.689	1.499
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	10.630
2.02	Passivo Não Circulante	522.985	495.267
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	490.427	465.748
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	39.549	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	39.549	0
2.02.01.02	Debêntures	450.878	465.748
2.02.02	Outras Obrigações	32.558	29.519
2.02.02.02	Outros	32.558	29.519
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	26.431	20.056
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	5.322	6.935
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	805	2.528
2.03	Patrimônio Líquido	439.733	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	-1.388.300	-1.293.508

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-22.442	-27.511	5.344	44.641
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.665	-26.467	-9.077	-19.962
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-4.925	-14.939	-4.976	-9.658
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.740	-11.528	-4.101	-10.304
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.039	6.386	-987	-2.286
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-10.738	-7.430	15.408	66.889
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-22.442	-27.511	5.344	44.641
3.06	Resultado Financeiro	-20.372	-67.281	-13.331	-43.905
3.06.01	Receitas Financeiras	1.258	4.603	3.539	12.388
3.06.02	Despesas Financeiras	-21.630	-71.884	-16.870	-56.293
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-42.814	-94.792	-7.987	736
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-42.814	-94.792	-7.987	736
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-42.814	-94.792	-7.987	736
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,58156	-1,2876	-0,10849	0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,58156	-1,2876	-0,10849	0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-42.814	-94.792	-7.987	736
4.03	Resultado Abrangente do Período	-42.814	-94.792	-7.987	736

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.899	-36.743
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17.137	-1.674
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-94.792	736
6.01.01.02	Depreciação	1.403	1.238
6.01.01.03	Amortização de software	2.995	2.824
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado	12	7
6.01.01.05	Baixa de itens do Intangível	0	15
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	7.430	-66.889
6.01.01.08	Juros e encargos financeiros líquidos	70.891	56.224
6.01.01.09	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-623	-1.163
6.01.01.10	Provisão para participação no lucro	3.720	0
6.01.01.12	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	-1.162	1.382
6.01.01.14	Provisão para perdas parceiros de construção	111	203
6.01.01.16	Amortização de remensuração de investimento	24.060	3.280
6.01.01.19	Ganho (Perda) na aquisição e Venda participação societária	-30.746	0
6.01.01.20	Provisão para riscos	-436	469
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	51.361	-20.735
6.01.02.01	Créditos diversos	-1.153	4.956
6.01.02.02	Despesas antecipadas	-702	-310
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-352	-275
6.01.02.04	Outras contas a receber	11.717	-31.585
6.01.02.06	Aquisição de participação societária	0	-3.000
6.01.02.07	Fornecedores	1.867	-333
6.01.02.08	Impostos, contribuições e salários	-5.428	-7.969
6.01.02.09	Partes relacionadas e parceiros de negócios	46.609	18.330
6.01.02.10	Outras contas a pagar	-1.197	-549
6.01.03	Outros	-25.325	-14.334
6.01.03.01	Juros pagos	-53.262	-47.475
6.01.03.02	Dividendos recebidos	27.937	33.141
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	18.544	37.300
6.02.01	Intangível	-1.911	-4.181
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	-5.414	55.994
6.02.03	Compras de imobilizado	-252	-815
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos/Aquisição participação societária	-23.879	-14.453
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	50.000	0
6.02.06	Reorganização societária	0	755
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28.372	1.571
6.03.05	Captações de empréstimos e debêntures	56.000	50.328
6.03.06	Amortizações de empréstimos e debêntures	-84.372	-48.757
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-929	2.128
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	32.018	88.410
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	31.089	90.538

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-94.792	0	-94.792
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-94.792	0	-94.792
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-601	-1.388.300	0	439.733

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	736	0	736
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	736	0	736
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	755	755
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.236.604	-601	591.429

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	3.096	-5.630
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.933	-1.887
7.02.04	Outros	6.029	-3.743
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.096	-5.630
7.04	Retenções	-4.398	-4.062
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.398	-4.062
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.302	-9.692
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-2.827	79.277
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.430	66.889
7.06.02	Receitas Financeiras	4.603	12.388
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-4.129	69.585
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-4.129	69.585
7.08.01	Pessoal	16.087	9.346
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.722	10.130
7.08.01.02	Benefícios	2.155	1.647
7.08.01.03	F.G.T.S.	198	300
7.08.01.04	Outros	6.012	-2.731
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.567	3.014
7.08.02.01	Federais	2.567	3.014
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	72.009	56.489
7.08.03.01	Juros	71.884	56.293
7.08.03.02	Aluguéis	125	196
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-94.792	736
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-94.792	736

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.450.086	1.527.112
1.01	Ativo Circulante	673.948	751.519
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	148.797	83.865
1.01.02	Aplicações Financeiras	47.369	16.871
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	47.369	16.871
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	47.369	16.871
1.01.03	Contas a Receber	220.991	220.170
1.01.03.01	Clientes	220.991	220.170
1.01.04	Estoques	203.007	388.494
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.199	12.769
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.199	12.769
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.976	2.571
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	37.609	26.779
1.01.08.03	Outros	37.609	26.779
1.01.08.03.01	Créditos diversos	34.724	24.463
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	2.885	2.316
1.02	Ativo Não Circulante	776.138	775.593
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	238.784	280.880
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	5.344	4.976
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	5.344	4.976
1.02.01.04	Contas a Receber	102.934	87.668
1.02.01.04.01	Clientes	19.663	35.112
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	83.271	52.556
1.02.01.05	Estoques	84.103	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	38.550	92.612
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	3.591	37.386
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	34.959	55.226
1.02.02	Investimentos	519.574	472.426
1.02.02.01	Participações Societárias	473.274	472.426
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	473.274	472.426
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	46.300	0
1.02.03	Imobilizado	7.103	10.526
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.103	10.526
1.02.04	Intangível	10.677	11.761
1.02.04.01	Intangíveis	10.677	11.761
1.02.04.01.02	Intangíveis	10.677	11.761

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.450.086	1.527.112
2.01	Passivo Circulante	400.956	388.614
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.552	13.469
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	21.552	13.469
2.01.02	Fornecedores	21.892	28.538
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.892	28.538
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.438	17.097
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.438	17.097
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.746	3.572
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.291	7.129
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	3.401	6.396
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	217.083	226.318
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	101.092	68.109
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	101.092	68.109
2.01.04.02	Debêntures	115.991	158.209
2.01.05	Outras Obrigações	123.991	103.192
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	26.432	22.476
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	3.817	3.740
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22.615	18.736
2.01.05.02	Outros	97.559	80.716
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	72.248	48.275
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.480	2.909
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	10.630
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	12.201	18.902
2.02	Passivo Não Circulante	611.345	602.984
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	490.427	493.119
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	39.549	27.371
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	39.549	27.371
2.02.01.02	Debêntures	450.878	465.748
2.02.02	Outras Obrigações	80.545	72.314
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.710	1.798
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.710	1.798
2.02.02.02	Outros	78.835	70.516
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	65.473	52.288
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.629	2.844
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.780	2.840
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	8.148	10.016
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	805	2.528
2.02.03	Tributos Diferidos	649	1.137
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	649	1.137
2.02.04	Provisões	39.724	36.414
2.02.04.02	Outras Provisões	39.724	36.414
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.628	4.574
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	34.096	31.840

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	437.785	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	-1.388.300	-1.293.508
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-1.948	989

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	86.923	352.833	85.921	310.618
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	75.522	330.451	86.562	311.765
3.01.02	Receita de prestação de serviços	15.620	34.493	2.218	8.941
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-4.219	-12.111	-2.859	-10.088
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-98.249	-377.610	-83.104	-264.579
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-85.451	-347.863	-81.150	-265.408
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-12.798	-29.747	-1.954	829
3.03	Resultado Bruto	-11.326	-24.777	2.817	46.039
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.147	-36.256	-5.783	-30.027
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.779	-17.646	-5.296	-19.427
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.830	-41.160	-12.873	-34.290
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-10.090	-29.632	-8.772	-23.986
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.740	-11.528	-4.101	-10.304
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.908	-12.093	7.196	12.591
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.370	34.643	5.190	11.099
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-27.473	-61.033	-2.966	16.012
3.06	Resultado Financeiro	-12.466	-26.402	-2.457	-6.041
3.06.01	Receitas Financeiras	5.722	17.327	6.699	23.777
3.06.02	Despesas Financeiras	-18.188	-43.729	-9.156	-29.818
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-39.939	-87.435	-5.423	9.971
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.938	-9.693	-2.678	-8.615
3.08.01	Corrente	-4.167	-10.771	-2.259	-7.622
3.08.02	Diferido	1.229	1.078	-419	-993
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-42.877	-97.128	-8.101	1.356
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-42.877	-97.128	-8.101	1.356
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-42.814	-94.792	-7.987	736
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-63	-2.336	-114	620

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,58242	-1,31933	-0,11004	0,01842
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,58242	-1,31933	-0,11004	0,01842

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-42.877	-97.128	-8.101	1.356
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-42.877	-97.128	-8.101	1.356
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-42.814	-94.792	-7.987	736
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-63	-2.336	-114	620

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	104.915	-80.629
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.359	72.583
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	-87.435	9.971
6.01.01.02	Depreciação	2.830	3.469
6.01.01.03	Amortização de Software	2.995	2.824
6.01.01.04	Baixa de itens do Imobilizado e intangível	1.028	615
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-34.643	-11.099
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros líquidos	78.871	63.011
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.862	-2.993
6.01.01.08	Provisão para participação no lucro	5.800	0
6.01.01.09	Ajuste a valor presente	-1.685	721
6.01.01.10	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	-1.162	1.382
6.01.01.11	Imposto sobre venda diferido	752	1.472
6.01.01.12	Provisão para garantias / Provisão para crédito com perda esperada	3.359	1.270
6.01.01.13	Provisão para indenizações e rescisões a clientes	1.693	-3.587
6.01.01.15	Provisão para Riscos	9.123	3.579
6.01.01.16	Provisão para perda na realização do estoque	-61	-1.501
6.01.01.17	Provisão para perdas parceiros de construção	15.973	169
6.01.01.18	Ganho (Perda) na aquisição e venda de participação societária	-30.841	0
6.01.01.19	Mensuração de valor justo propriedade para Investimento	-10.154	0
6.01.01.20	Amortização de remensuração de investimento	24.060	3.280
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	168.948	-105.381
6.01.02.01	Contas a receber	15.559	-157.361
6.01.02.03	Créditos diversos	-10.261	7.836
6.01.02.04	Imóveis a comercializar	185.120	36.844
6.01.02.05	Despesas pagas antecipadamente	-405	-795
6.01.02.06	Impostos a recuperar	-991	-232
6.01.02.07	Outras contas a receber	-30.715	-33.350
6.01.02.10	Fornecedores	-6.646	8.950
6.01.02.11	Impostos, contribuições e salários	-1.193	-5.902
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	37.158	47.407
6.01.02.13	Partes relacionadas	7.064	12.363
6.01.02.14	Participações em consórcios	-88	-42
6.01.02.15	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.644	-3.053
6.01.02.16	Pagamento de garantias/Pagamentos de processos para riscos	-13.678	-11.596
6.01.02.18	Aquisições de participações societárias	0	-3.000
6.01.02.19	Outras contas a pagar	-10.332	-3.450
6.01.03	Outros	-41.674	-47.831
6.01.03.01	Juros pagos	-61.014	-53.086
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.597	-8.033
6.01.03.03	Dividendos recebidos	27.937	13.288
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-16.493	57.707

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 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.02.01	Intangível	-1.911	-4.181
6.02.02	Titulos e valores imobiliários	-28.004	64.505
6.02.03	Compras de imobilizado	-305	-3.959
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-127	587
6.02.05	Propriedade para investimento	-36.146	0
6.02.06	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	50.000	0
6.02.07	Reorganização societária	0	755
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-23.490	52.678
6.03.05	Captações de empréstimos, debêntures e financiamentos	145.866	121.337
6.03.06	Amortizações de empréstimos, debêntures e cessão de recebíveis	-169.031	-75.623
6.03.08	Participação de acionistas não controladores em controladas	-325	6.964
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	64.932	29.756
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	83.865	113.662
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	148.797	143.418

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	-601	-1.293.508	0	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	-601	-1.293.508	0	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	-94.792	0	-94.792	-2.336	-97.128
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-94.792	0	-94.792	-2.336	-97.128
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-601	-1.388.300	0	439.733	-1.347	438.386

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938	32.084	622.022
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.237.340	-1.356	589.938	32.084	622.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-38.566	-38.566
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	736	0	736	620	1.356
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	736	0	736	620	1.356
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	755	755	0	755
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.236.604	-601	591.429	-5.862	585.567

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2024 à 30/09/2024	01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	364.891	337.709
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	364.891	337.709
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-416.572	-299.104
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-334.676	-249.895
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.297	-3.848
7.02.04	Outros	-75.599	-45.361
7.03	Valor Adicionado Bruto	-51.681	38.605
7.04	Retenções	-5.825	-6.293
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.825	-6.293
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-57.506	32.312
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	51.970	34.876
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	34.643	11.099
7.06.02	Receitas Financeiras	17.327	23.777
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-5.536	67.188
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-5.536	67.188
7.08.01	Pessoal	22.611	13.618
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.111	13.893
7.08.01.02	Benefícios	2.086	1.780
7.08.01.03	F.G.T.S.	204	496
7.08.01.04	Outros	6.210	-2.551
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	24.608	21.776
7.08.02.01	Federais	21.966	20.198
7.08.02.03	Municipais	2.642	1.578
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	44.373	30.438
7.08.03.01	Juros	43.729	29.818
7.08.03.02	Aluguéis	644	620
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-97.128	1.356
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-94.792	736
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2.336	620

Comentário do Desempenho

**TECNISA S.A.**

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

3 T 2 4

Vendas Brutas aumentam 51% em relação ao 3T23, atingindo R\$ 244 milhões no terceiro trimestre de 2024. Lançamento do *Reserva Flamboyant*, no Jardim das Perdizes, totaliza VGV de R\$ 593 milhões.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3) divulga os resultados do terceiro trimestre de 2024 (3T24), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ **Lançamento do *Reserva Flamboyant***, no Jardim das Perdizes, apresentou Valor Geral de Vendas de R\$ 593 milhões, dos quais 52,5% referem-se à parte TECNISA.
- ✓ **No acumulado do ano**, os lançamentos totalizam VGV de R\$ 1.621 milhões, representando **95% do guidance** de lançamentos para o Jardim das Perdizes em 2024.
- ✓ **Vendas Líquidas de Distratos** alcançaram R\$ 169 milhões, aumento de 11% sobre o 3T23.
- ✓ **Velocidade de Vendas Brutas**, medida pela VSO, atingiu 16,3% no trimestre, aumento de 2,0 p.p. comparado ao 3T23.
- ✓ **A Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 3T24 em R\$ 202 milhões, 16% superior ao mesmo período do ano anterior.
- ✓ **O Prejuízo Contábil** do período foi de R\$ 43 milhões.
- ✓ **O Lucro bruto a apropriar**, incluindo projetos em equivalência patrimonial, totalizou R\$ 190 milhões no trimestre.
- ✓ **A Geração de Caixa Ajustada** alcançou R\$ 3 milhões no trimestre. No acumulado do ano, a Geração de caixa atingiu R\$ 86 milhões.

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com satisfação informamos que, em setembro de 2024, tivemos o lançamento de mais um projeto do Jardim das Perdizes: *Reserva Flamboyant*. O projeto contará com a torre mais alta do bairro, com 38 andares e vista privilegiada para o parque, somando um Valor Geral de Vendas (“VGV”) de **R\$ 593 milhões**, dos quais 52,5% referem-se à participação da TECNISA.

Com a contribuição do bom desempenho deste lançamento, que na data de divulgação destes resultados já apresenta 30% das unidades vendidas, as Vendas Brutas no trimestre alcançaram **R\$ 244 milhões**, aumento de 51% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Em linha com o compromisso de geração de valor ao acionista, os lançamentos mais recentes têm apresentado margens elevadas, contribuindo para um **Lucro Bruto a Apropriar¹ de R\$ 190 milhões**. Desse modo, a Margem Bruta a Apropriar atingiu 35,2%, crescimento de 1,2 p.p. quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Por fim, destacamos que a TECNISA foi reconhecida pela Aberimest com o prêmio de destaque em **Inovação e Tecnologia** com a ISA, inteligência artificial da Companhia. O prêmio foi concedido em agosto de 2024 pela atuação pioneira da empresa, que já está revolucionando a interação entre a construtora e seus clientes.

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

¹ Considera a soma de receitas e custos consolidados integralmente, bem como do Jardim das Perdizes e Unik, parte TECNISA.

Comentário do Desempenho

TECNISA EM NÚMEROS

TECNISA em Números

Lançamentos	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Empreendimentos lançados	1	-	n.a.	1	0,0%	3	-	n.a.
Unidades lançadas	216	-	n.a.	100	116,0%	740	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	37.571	-	n.a.	26.734	40,5%	105.658	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	592.500	-	n.a.	445.388	33,0%	1.620.888	-	n.a.
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	311.063	-	n.a.	233.829	33,0%	850.966	-	n.a.
Vendas Contratadas	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Unidades vendidas	140	123	13,8%	202	-30,7%	533	299	78,3%
Área útil comercializada (m²)	18.173	12.648	43,7%	21.755	-16,5%	57.641	31.176	84,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	168.760	151.966	11,1%	309.511	-45,5%	716.606	411.313	74,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	87.267	121.509	-28,2%	210.888	-58,6%	471.411	328.919	43,3%
Banco de Terrenos	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Landbank (R\$ milhões) - 100%	4.817	6.683	-27,9%	5.333	-9,7%	4.817	6.683	-27,9%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	2.670	4.318	-38,2%	2.821	-5,4%	2.670	4.318	-38,2%
Indicadores Financeiros	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Receita operacional líquida	86.923	85.921	1,2%	178.512	-51,3%	352.833	310.618	13,6%
Lucro bruto ajustado	353	12.685	-97,2%	12.322	-97,1%	18.144	77.567	-76,6%
Margem bruta ajustada (%)	0,4%	14,8%	-14,4 p.p.	6,9%	-6,5 p.p.	5,1%	25,0%	-19,8 p.p.
EBITDA ajustado	(12.402)	9.347	-232,7%	(2.013)	516,1%	(10.097)	55.830	-118,1%
Margem EBITDA ajustada (%)	-14,3%	10,9%	-25,1 p.p.	-1,1%	-13,1 p.p.	-2,9%	18,0%	-20,8 p.p.
Lucro líquido do período	(42.940)	(7.987)	437,6%	(31.308)	37,2%	(94.918)	736	-12996,5%
Margem líquida (%)	-49,4%	-9,3%	-40,1 p.p.	-17,5%	-31,9 p.p.	-26,9%	0,2%	-27,1 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,5833)	(0,1085)	437,6%	(0,4253)	37,2%	(1,2893)	0,0100	-12996,5%
Receita líquida a apropriar	219.782	221.251	-0,7%	287.220	-23,5%	219.782	221.251	-0,7%
Lucro bruto a apropriar	55.809	62.429	-10,6%	77.716	-28,2%	55.809	62.429	-10,6%
Margem bruta a apropriar (%)	25,4%	28,2%	-2,8 p.p.	27,1%	-1,7 p.p.	25,4%	28,2%	-2,8 p.p.
Endividamento	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	437.785	585.567	-25,2%	480.659	-8,9%	437.785	585.567	-25,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	148.797	143.418	3,8%	178.968	-16,9%	148.797	143.418	3,8%
Títulos e Valores Mobiliários	52.713	29.961	75,9%	45.699	15,3%	52.713	29.961	75,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	201.510	173.379	16,2%	224.667	-10,3%	201.510	173.379	16,2%
(-) Cobranças com cessão de recebíveis	-	(192)	-100,0%	(150)	-100,0%	-	(192)	-100,0%
(-) Debêntures	(606.595)	(622.859)	-2,6%	(645.083)	-6,0%	(606.595)	(622.859)	-2,6%
Dívida líquida [ex-SFH]	(405.085)	(449.672)	-9,9%	(420.566)	-3,7%	(405.085)	(449.672)	-9,9%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-92,5%	-76,8%	-15,7 p.p.	-87,5%	-5,0 p.p.	-92,5%	-76,8%	-15,7 p.p.
(-) Financiamento à produção	(100.915)	(87.482)	15,4%	(113.071)	-10,8%	(100.915)	(87.482)	15,4%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-115,6%	-91,7%	-23,8 p.p.	-111,0%	-4,6 p.p.	-115,6%	-91,7%	-23,8 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	27.637	(39.512)	-169,9%	22.674	21,9%	107.725	(93.723)	-214,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	3.297	(33.322)	-109,9%	26.171	-87,4%	86.234	(83.596)	-203,2%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

Comentário do Desempenho

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

No terceiro trimestre de 2024, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento **Reserva Flamboyant** no Jardim das Perdizes. O projeto contará com a torre mais alta do bairro Jardim das Perdizes, com 38 andares e vista privilegiada para o parque, apresentando um Valor Geral de Vendas de **R\$ 593 milhões**, dos quais 52,5% referem-se à participação da TECNISA.

O projeto terá uma única torre com 210 unidades de 157 a 189 m² e 6 unidades duplex de 336 a 377 m². Desenvolvido em um terreno de 5.656 m², o empreendimento terá uma área de lazer completa em 4.500 m², incluindo quadra de tênis, *beach tennis*, cinema, piscina coberta e descoberta, spa, academia com pilates, quadra recreativa e sala multifuncional de exercícios.



No acumulado do ano, os lançamentos totalizam VGV de **R\$ 1.621 milhões**, dos quais 52,5% referem-se à parte TECNISA, representando 95% do guidance de lançamentos para o Jardim das Perdizes em 2024.

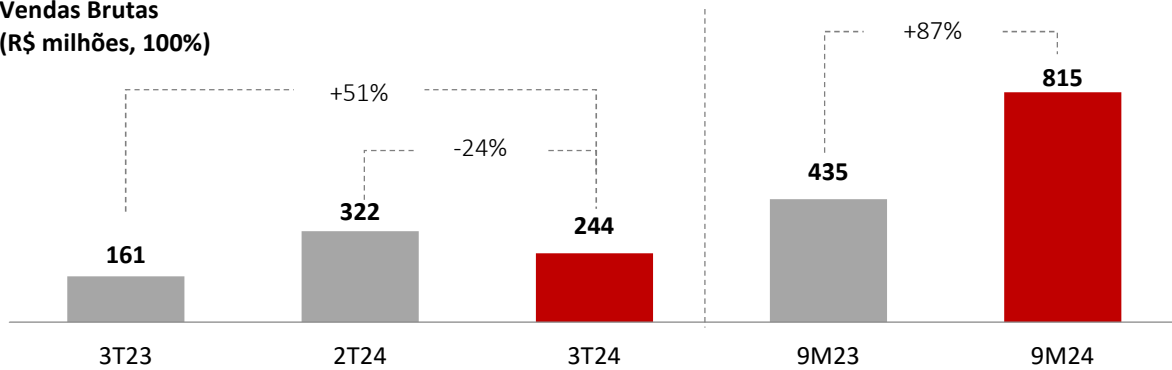
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas** da Companhia somaram R\$ 244 milhões, sendo R\$ 160 milhões na parte TECNISA, um aumento de 23% em relação ao 3T23 (R\$ 130 milhões) e redução de 28% em comparação ao 2T24 (R\$ 223 milhões). Nos 9M24, a Companhia atingiu R\$ 815 milhões em vendas brutas, sendo R\$ 565 milhões parte TECNISA, crescimento de 62% em comparação ao mesmo período de 2023.

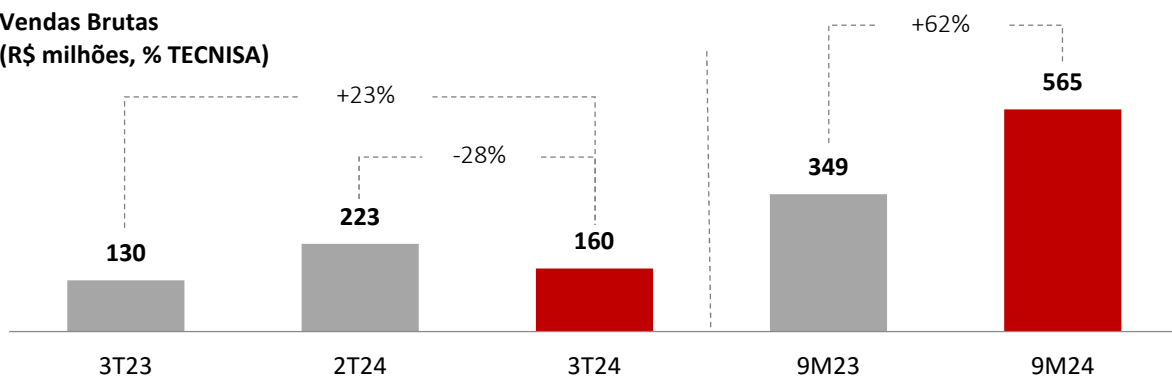
A velocidade de vendas brutas, parte TECNISA, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, foi de 16% no 3T24, sendo -3,3 p.p. inferior ao 2T24, e 2,0 p.p. superior ao 3T23.

Comentário do Desempenho

Vendas Brutas
(R\$ milhões, 100%)



Vendas Brutas
(R\$ milhões, % TECNISA)



Cabe lembrar que no 1T24 a Companhia realizou a venda de 5% da participação do Jardim das Perdizes, de modo que, em comparação ao 3T23 o desempenho no 3T24 teria sido ainda mais favorável.

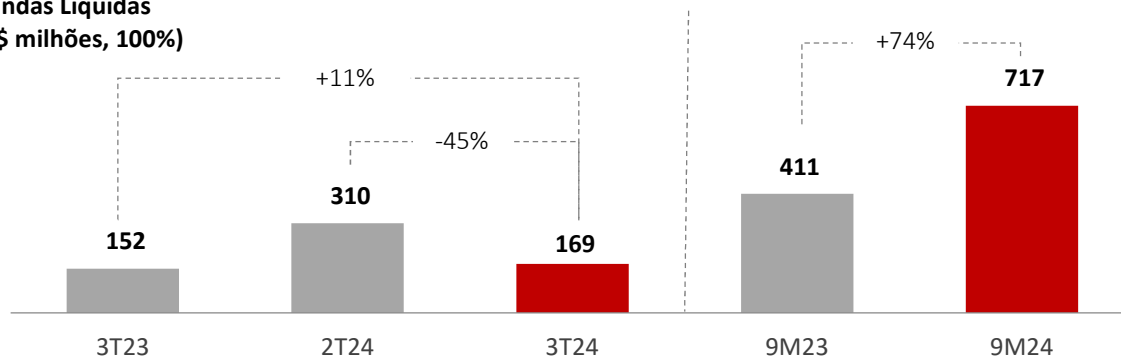
Os **Distratos** no período somaram R\$ 73 milhões. Aproximadamente 75% das unidades distratadas são do empreendimento *Belaterra*, cuja aprovação está sendo questionada em uma ação judicial movida pelo Ministério Público e que levou os clientes a solicitarem os distratos. A TECNISA ressalta que todas as aprovações do empreendimento foram regularmente obtidas e tem confiança na improcedência da ação. Cabe ressaltar ainda que 100% das unidades vendidas no empreendimento já possuíam provisão para distrato no 2T24.

Com isso as **Vendas Contratadas Líquidas** de distratos, parcela TECNISA, atingiram R\$ 87 milhões no trimestre, representando uma diminuição de 28% em relação ao 3T23 (R\$ 122 milhões) e um decréscimo de 59% em relação ao 2T24 (R\$ 211 milhões). No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Líquidas** somaram R\$ 471 milhões, aumento de 43% em comparação ao 9M23 (R\$ 329 milhões).

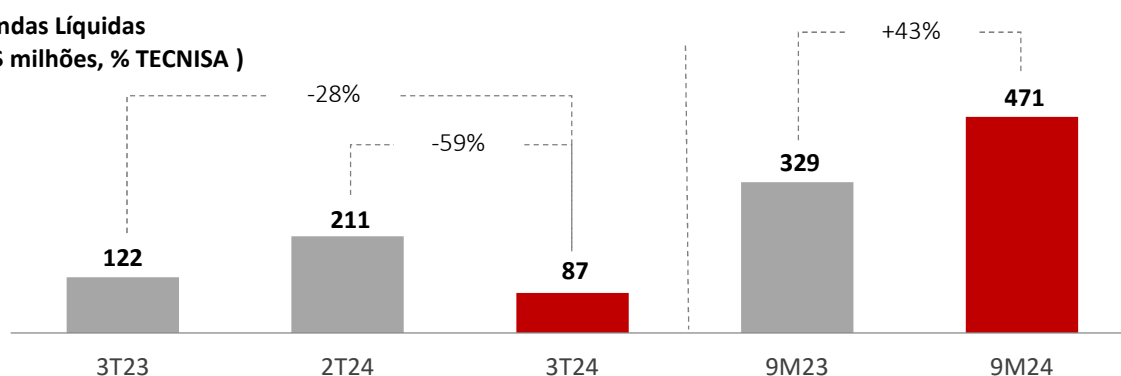
Como consequência, a **VSO líquida** no 3T24 foi de 8,9%, comparado a 13,3% no 3T23 e 18,5% no 2T24. Se considerarmos os 9M24, a **VSO líquida** atingiu 28,7%, redução de 1,1 p.p. comparado com ao mesmo período de 2023.

Comentário do Desempenho

Vendas Líquidas
(R\$ milhões, 100%)



Vendas Líquidas
(R\$ milhões, % TECNISA)



Vendas Contratadas	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	243.884	161.286	51,2%	321.996	-24,3%	815.230	435.200	87,3%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	160.218	129.958	23,3%	222.723	-28,1%	564.718	348.736	61,9%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(75.124)	(9.320)	706,0%	(12.486)	501,7%	(98.625)	(23.887)	312,9%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(72.951)	(8.449)	763,4%	(11.835)	516,4%	(93.307)	(19.817)	370,8%
Unidades vendidas	140	123	13,8%	202	-30,7%	533	299	78,3%
Área útil comercializada (m²)	18.173	12.648	43,7%	21.755	-16,5%	57.641	31.176	84,9%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	168.760	151.966	11,1%	309.511	-45,5%	716.606	411.313	74,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	87.267	121.509	-28,2%	210.888	-58,6%	471.411	328.919	43,3%

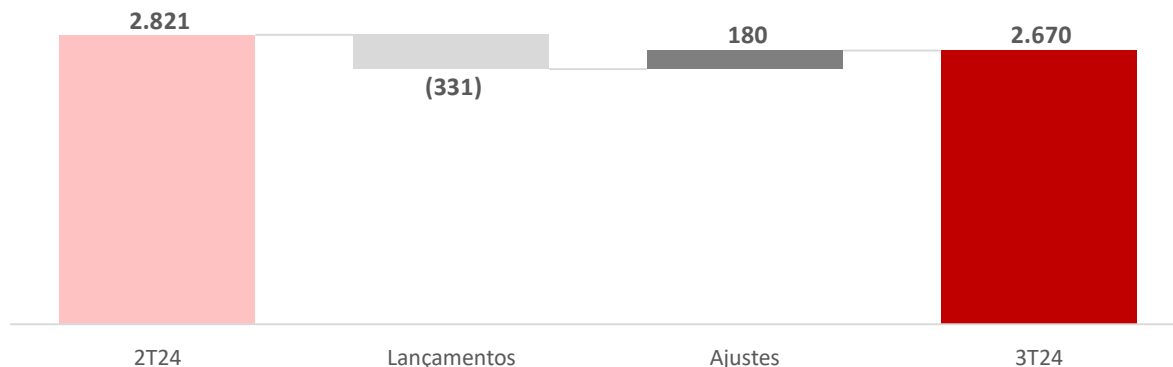
CARTEIRA DE TERRENOS (LANDBANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 3T24 um VGV potencial de **R\$ 2.670 milhões**, parcela TECNISA, redução de 5% em relação ao trimestre anterior (R\$ 2.821 milhões) e redução de 38% comparado ao 3T23 (R\$ 4.318 milhões). A variação no valor da carteira de terrenos em comparação ao trimestre anterior, é explicada, principalmente, [i] pelo lançamento do empreendimento *Reserva Flamboyant*, no Jardim das Perdizes; [ii] pelo lançamento do empreendimento *Meu Plano & Interlagos*, pela tencasa em parceria com a Plano&Plano; [iii] pela volta do valor do projeto *Belaterra* para a carteira de terrenos; e [iv] pela retirada do valor de um terreno localizado na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, relacionado a uma ação de desapropriação na qual a prefeitura obteve a posse do terreno. O valor referente a indenização ainda está em discussão.

Comentário do Desempenho

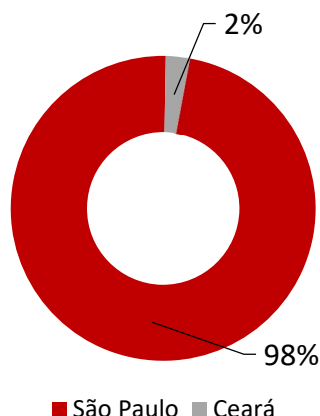
Variação do Landbank

(R\$ milhões)

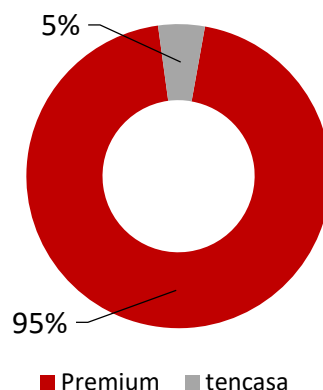


Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 95% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

Distribuição Geográfica (3T24)



Distribuição por Segmento (3T24)



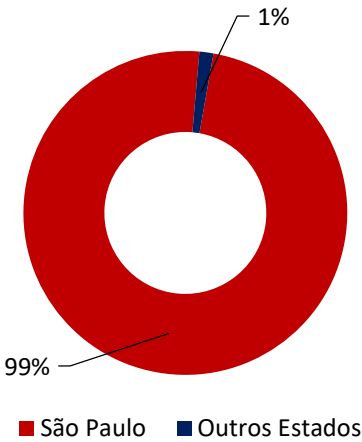
Ao final do 3T24, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 491 milhões em projetos aprovados e R\$ 428 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo. Os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentam, em 30 de setembro de 2024, um VGV potencial de R\$ 1.983 milhões, participação TECNISA.

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

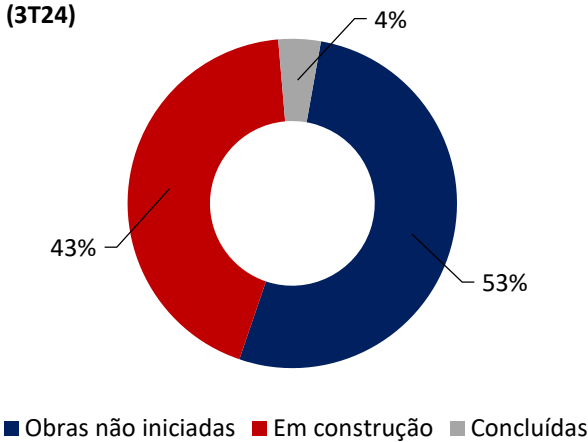
A TECNISA encerrou o 3T24 com R\$ 1.514 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 881 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 13% em relação ao 3T23 (R\$ 783 milhões). Ao final deste trimestre, 99% do estoque da Companhia encontra-se em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

Comentário do Desempenho

Distribuição geográfica
(3T24)



Distribuição por status
(3T24)



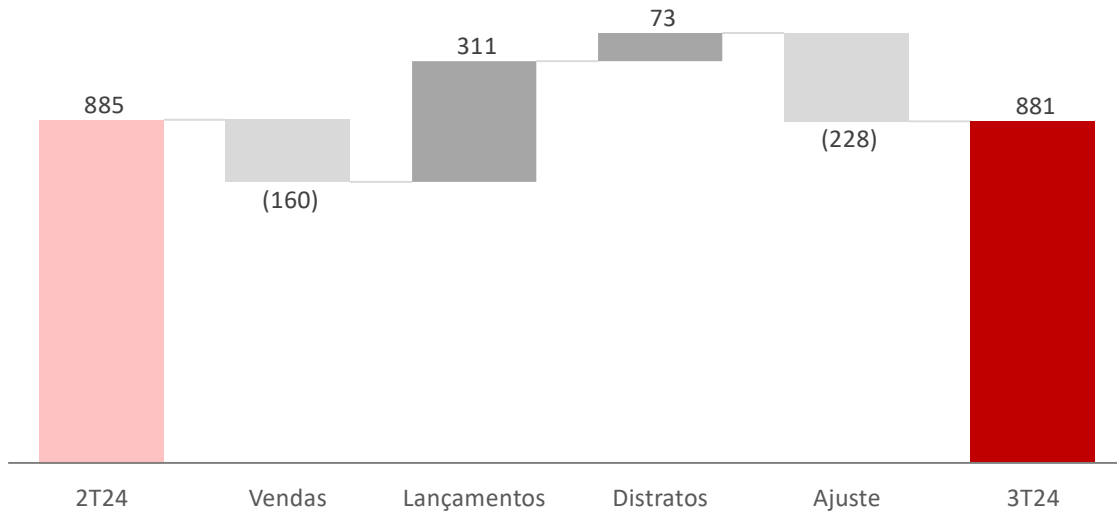
A tabela abaixo demonstra o VGV, a área útil e o número de unidades do estoque no 3T24, de acordo com o ano de lançamento:

Ano de Lançamento	VGV 100% (R\$ milhões)	VGV %TCSA (R\$ milhões)	Área útil (m²)	Unidades	% VGV TCSA
2024	1.242	652	72.761	493	74,0%
2023	-	-	-	-	0,0%
2022	80	69	4.623	54	7,9%
2021	163	131	12.536	328	14,9%
2020	13	13	1.389	4	1,5%
Até 2019	15	15	2.645	19	1,7%
Total	1.514	881	93.954	898	100,0%
Concluídas	37	37	4.691	32	4,1%
Em construção	597	382	38.924	612	43,4%
Obras não iniciadas	880	462	50.339	254	52,4%

Vale destacar também, a variação do estoque entre os trimestres:

Comentário do Desempenho

Evolução do Estoque 2T24 vs. 3T24
(R\$ milhões)

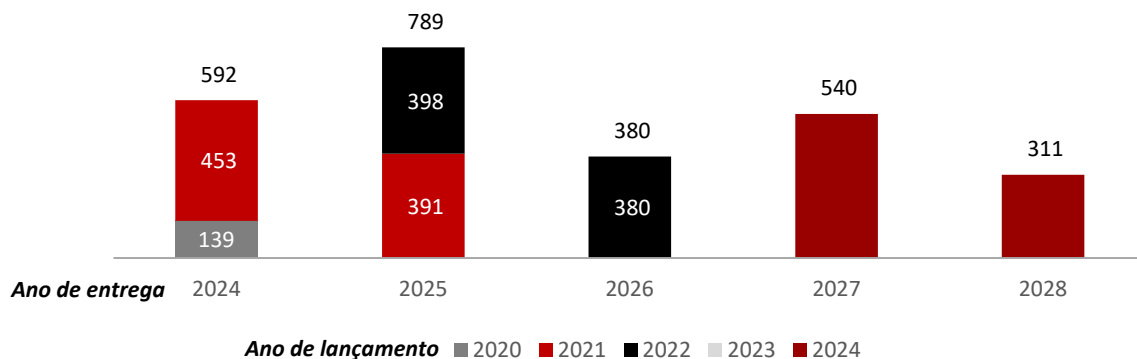


O ajuste refere-se, majoritariamente, à retirada dos valores em estoque do empreendimento *Belaterra*, conforme detalhado na seção de “Vendas Contratadas”.

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 3T24, não houve entrega de novos empreendimentos. No acumulado de 2024 foram entregues 2 projetos que totalizavam R\$ 304 milhões em VGV. Abaixo demonstra-se o cronograma anual de entregas de projetos, incluindo os projetos já entregues, sendo considerada como entrega a data prevista para a obtenção do Certificado de Conclusão (“Habite-se”).

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



Comentário do Desempenho

REPASSE DE UNIDADES

No 3T24, foram repassadas 107 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 43 milhões, aumento de 144% em relação ao 3T23 (R\$ 18 milhões) e uma redução de 53% em relação ao 2T24 (R\$ 91 milhões). No acumulado do ano, o repasse de unidades somou o equivalente a R\$ 202 milhões, aumento de 213% quando comparado com o mesmo período do ano anterior (R\$ 65 milhões).

Repasse	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Unidades repassadas	107	46	132,6%	167	-35,9%	353	158	123,4%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	43.250	17.761	143,5%	91.377	-52,7%	202.106	64.636	212,7%

O valor informado acima de repasse de unidades refere-se ao saldo devedor e quantidade de unidades quitadas ou transferidas às instituições financeiras.

Comentário do Desempenho

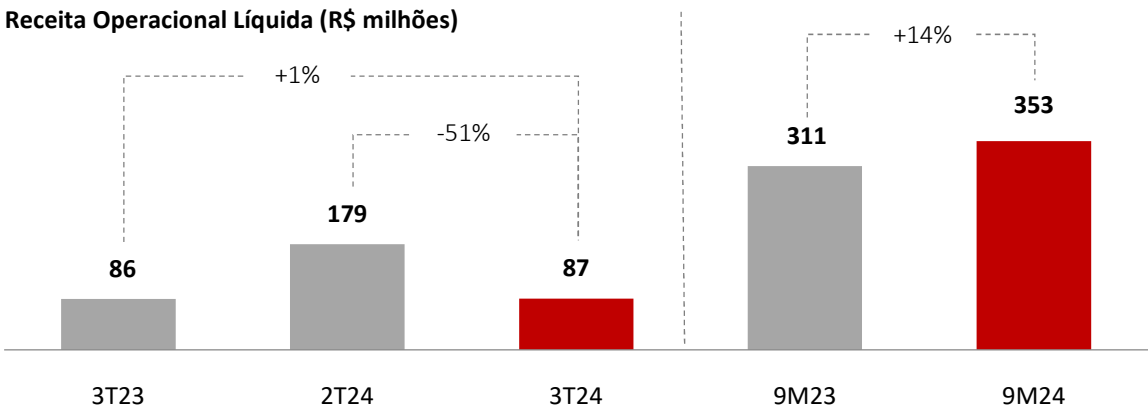
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

No 3T24, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 91 milhões, incremento de 2% em relação ao 3T23 (R\$ 89 milhões) e queda de 51% comparado ao 2T24 (R\$ 184 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 365 milhões, aumento de 14% comparado ao reportado no mesmo período de 2023 (R\$ 321 milhões). As variações na Receita Bruta se devem, principalmente, [i] a um reorçamento no custo de obra de 2 empreendimentos, que impactou negativamente o reconhecimento contábil da receita em R\$ 12 milhões; [ii] devido ao reconhecimento das vendas de dois terrenos no 2T24, que geraram uma receita de R\$ 74 milhões, o que afetou a comparabilidade; e [iii] à redução no número de obras em andamento com a participação integral da TECNISA, visto que a Companhia está concentrando sua operação no projeto do *Jardim das Perdizes*, que é contabilizado pelo método de “Equivalência Patrimonial”, conforme mencionado na seção correspondente.

Receita Operacional Bruta	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Receita de imóveis vendidos	75.522	86.562	-12,8%	170.148	-55,6%	330.451	311.765	6,0%
Receita de serviços prestados	15.620	2.218	604,2%	13.449	16,1%	34.493	8.941	285,8%
Receita operacional bruta	91.142	88.780	2,7%	183.597	-50,4%	364.944	320.706	13,8%

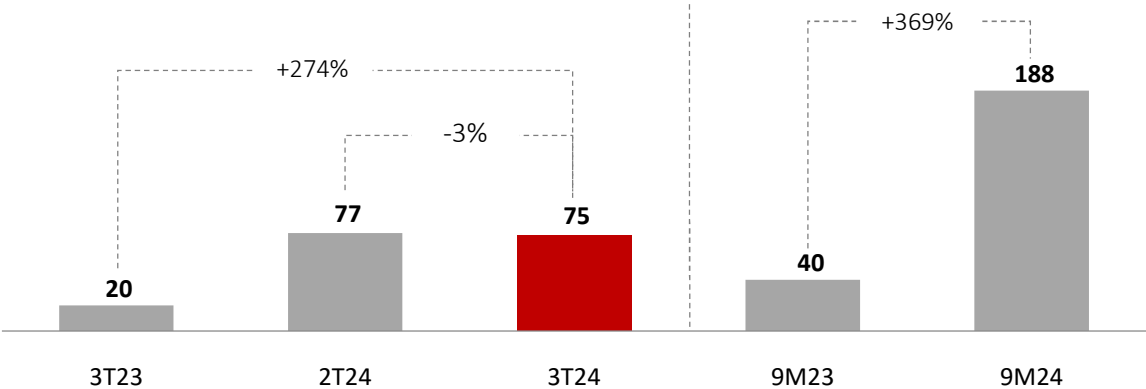
Já a **Receita Operacional Líquida** no 3T24 foi de R\$ 87 milhões, crescimento de 1% em relação ao 3T23 (R\$ 86 milhões) e redução de 51% em relação ao 2T24 (R\$ 179 milhões). No acumulado ao ano, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 353 milhões, aumento de 14% sobre os 9M23 (R\$ 311 milhões). As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.



Ao se analisar somente o Jardim das Perdizes (“JDP”), chegamos a uma Receita Operacional Líquida de R\$ 75 milhões, aumento de 274%, comparado ao 3T23 (R\$ 20 milhões) e uma redução de 3% em relação ao 2T24 (R\$ 77 milhões). No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida do JDP somou o equivalente a R\$ 188 milhões, aumento de 369% quando comparado com o mesmo período do ano anterior (R\$ 40 milhões).

Comentário do Desempenho

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



Em 30 de setembro 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 das 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 3T24 foi de R\$ 98 milhões, aumento de 18% quando comparado ao 3T23 (R\$ 83 milhões) e uma diminuição de 47% em relação ao 2T24 (R\$ 184 milhões). A variação em relação ao trimestre anterior se deve, principalmente, à venda de dois terrenos no 2T24, que não geraram margem de lucro e que afetaram a comparabilidade entre os períodos. Nos 9M24, o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados totalizou R\$ 378 milhões, crescimento de 43% sobre os 9M23 (R\$ 265 milhões).

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 12 milhões no 3T24, um aumento de 18% em comparação ao 3T23 (R\$ 10 milhões) e redução de 35% comparado ao 2T24 (R\$ 18 milhões).

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Terrenos	(5.046)	(19.240)	-73,8%	(98.532)	-94,9%	(128.706)	(94.321)	36,5%
Obras	(68.256)	(44.636)	52,9%	(72.507)	-5,9%	(190.770)	(118.180)	61,4%
Custo Financeiro	(11.679)	(9.868)	18,4%	(18.003)	-35,1%	(42.921)	(31.528)	36,1%
Incorporação e Outros	(3.435)	(7.929)	-56,7%	(7.423)	-53,7%	(17.186)	(21.167)	-18,8%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(9.832)	(1.430)	587,4%	12.272	-180,1%	1.973	615	220,7%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(98.249)	(83.104)	18,2%	(184.193)	-46,7%	(377.610)	(264.579)	42,7%

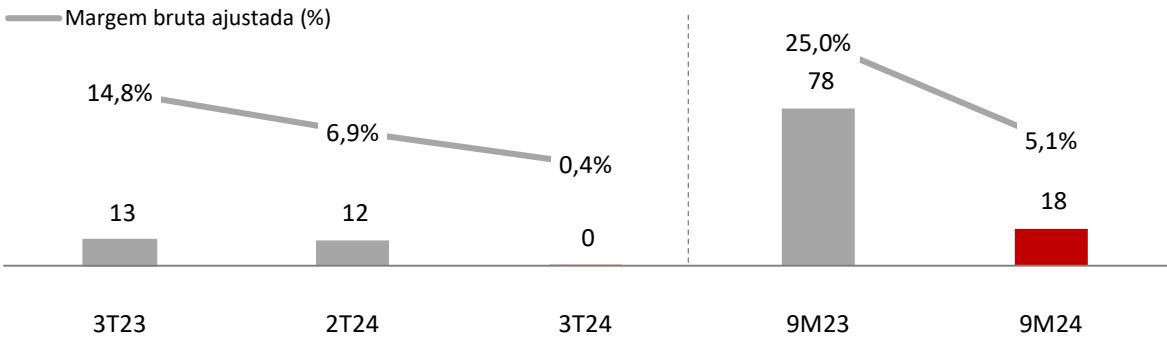
Comentário do Desempenho

LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO AJUSTADO E MARGEM BRUTA AJUSTADA

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, o **Lucro Bruto Ajustado** no 3T24 foi de R\$ 0,4 milhões, apresentando uma redução de 97% comparado ao 3T23 (R\$ 13 milhões) e uma diminuição de 97% em relação ao 2T24 (R\$ 12 milhões). No acumulado do ano, o Lucro Bruto Ajustado totalizou R\$ 18 milhões, redução de 77% comparado ao mesmo período de 2023 (R\$ 78 milhões).

A **Margem Bruta Ajustada** no trimestre foi de 0,4%, sendo 14,4 p.p. inferior ao 3T23 (14,8%) e 6,5 p.p. inferior em relação ao 2T24 (6,9%). No acumulado do ano, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 5,1%, uma redução de 19,8 p.p. em relação ao mesmo período de 2023 (25,0%).

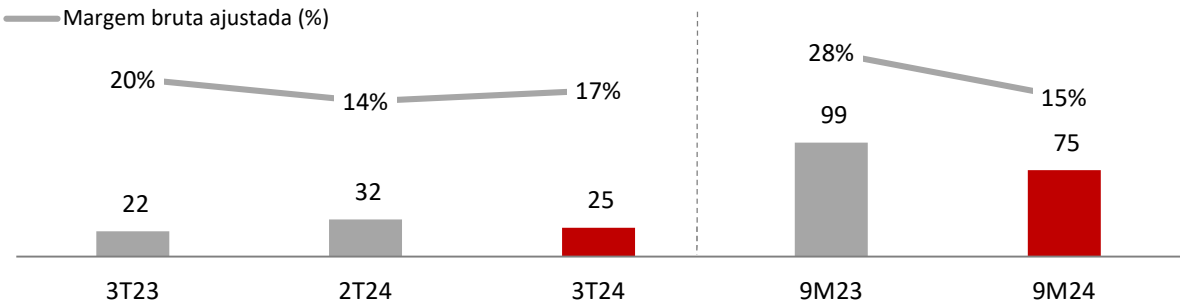
Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Receita líquida	86.923	85.921	1,2%	178.512	-51,3%	352.833	310.618	13,6%
Lucro bruto	(11.326)	2.817	-502,1%	(5.681)	99,4%	(24.777)	46.039	-153,8%
(+) Encargos financeiros no CIV	11.679	9.868	18,4%	18.003	-35,1%	42.921	31.528	36,1%
Lucro bruto ajustado	353	12.685	-97,2%	12.322	-97,1%	18.144	77.567	-76,6%
Margem bruta (%)	-13,0%	3,3%	-16,3 p.p.	-3,2%	-9,8 p.p.	-7,0%	14,8%	-21,8 p.p.
Margem bruta ajustada (%)	0,4%	14,8%	-14,4 p.p.	6,9%	-6,5 p.p.	5,1%	25,0%	-19,8 p.p.

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\$ 25 milhões, com margem bruta ajustada de 17,1%.

Lucro Bruto Ajustado incluindo equivalência patrimonial (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho

Resultado Bruto Ajustado, incluindo equivalência patrimonial	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Receita líquida	147.517	107.242	37,6%	230.794	-36,1%	493.760	356.313	38,6%
Lucro bruto	8.837	10.854	-18,6%	13.051	-32,3%	24.512	63.136	-61,2%
(+) Encargos financeiros no CIV	16.415	11.072	48,3%	19.315	-15,0%	50.863	36.280	40,2%
Lucro bruto ajustado	25.252	21.926	15,2%	32.366	-22,0%	75.375	99.416	-24,2%
Margem bruta ajustada (%)	17,1%	20,4%	-3,3 p.p.	14,0%	3,1 p.p.	15,3%	27,9%	-12,6 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 3T24 com R\$ 56 milhões de **Lucro Bruto a Apropriar**, redução de 11% em relação ao 3T23 (R\$ 62 milhões) e um decréscimo de 28% em relação ao 2T24 (R\$ 78 milhões).

Já a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 25,4%, redução de 2,8 p.p. em relação ao 3T23 (28,2%) e 1,7 p.p. em relação ao 2T24 (27,1%).

Resultado a Apropriar	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24
Receita de imóveis vendidos a apropriar	224.451	225.951	-0,7%	293.321	-23,5%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.669)	(4.700)	-0,7%	(6.101)	-23,5%
Receita líquida a apropriar	219.782	221.251	-0,7%	287.220	-23,5%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(163.973)	(158.822)	3,2%	(209.504)	-21,7%
(=) Lucro bruto a apropriar	55.809	62.429	-10,6%	77.716	-28,2%
Margem bruta a apropriar (%)	25,4%	28,2%	-2,8 p.p.	27,1%	-1,7 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.

Resultado a Apropriar JDP	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24
Receita de imóveis vendidos a apropriar	514.257	309.370	66,2%	520.979	-1,3%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(10.697)	(6.435)	66,2%	(10.836)	-1,3%
Receita líquida a apropriar	503.560	302.935	66,2%	510.143	-1,3%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(272.055)	(161.925)	68,0%	(273.622)	-0,6%
(=) Lucro bruto a apropriar	231.505	141.009	64,2%	236.521	-2,1%
Margem bruta a apropriar (%)	46,0%	46,5%	-0,6 p.p.	46,4%	-0,4 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	121.540	81.080	49,9%	136.000	-10,6%
Margem bruta a apropriar (%)	46,0%	46,5%	-0,6 p.p.	46,4%	-0,4 p.p.

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar consolidados integralmente, e do Jardim das Perdizes e Unik, na participação da Tecnisa, o **Lucro Bruto a Apropriar** totaliza R\$ 190 milhões, com **Margem Bruta a Apropriar** de 35,2%.

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 3T24 foram de aproximadamente R\$ 7 milhões, representando 13% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as Despesas Comerciais no 3T23 e no 2T24 foram de R\$ 5

Comentário do Desempenho

milhões e R\$ 5 milhões, representando 8% e 5% da Receita Líquida, respectivamente. Nos 9 primeiros meses do ano, as despesas comerciais totalizaram R\$ 18 milhões, redução de 9% comparado ao mesmo período do ano anterior (R\$ 19 milhões).

Cabe lembrar que, no trimestre foi realizado o reorçamento no custo de obra de dois empreendimentos, que levou a uma reversão de receita, impactando o índice de despesa comercial / receita líquida.

Despesas Comerciais	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Publicidade e Propaganda	(3.702)	(3.798)	-2,5%	(4.063)	-8,9%	(11.947)	(12.614)	-5,3%
Estandes de venda	(1.695)	(1.002)	69,2%	(727)	133,1%	(3.314)	(3.959)	-16,3%
Comissões de vendas	(1.382)	(496)	178,6%	(577)	139,5%	(2.385)	(2.854)	-16,4%
Despesa comercial	(6.779)	(5.296)	28,0%	(5.367)	26,3%	(17.646)	(19.427)	-9,2%
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹</i>	<i>-7,3%</i>	<i>-5,1%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>	<i>-3,7%</i>	<i>-3,6 p.p.</i>	<i>-5,0%</i>	<i>-6,6%</i>	<i>1,6 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-13,4%</i>	<i>-7,6%</i>	<i>-5,8 p.p.</i>	<i>-4,7%</i>	<i>-8,8 p.p.</i>	<i>-8,1%</i>	<i>-7,5%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 3T24 em R\$ 14 milhões, diminuição de 1% em relação ao 2T24 (R\$ 14 milhões) e crescimento de 7% em relação ao 3T23 (R\$ 13 milhões). No acumulado do ano, as despesas gerais e administrativas somaram R\$ 41 milhões, aumento de 20%, comparado aos 9M23 (R\$ 34 milhões).

Despesas Administrativas e Honorários da Administração	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Pessoal	(5.059)	(3.601)	40,5%	(3.929)	28,8%	(13.030)	(9.064)	43,8%
Ocupação	(335)	(269)	24,5%	(217)	54,4%	(770)	(763)	0,9%
Utilidades e serviços	(1.071)	(1.025)	4,5%	(1.109)	-3,4%	(3.205)	(3.568)	-10,2%
Serviços de Terceiros	(1.516)	(1.533)	-1,1%	(2.327)	-34,9%	(6.297)	(3.849)	63,6%
Marketing Institucional	(25)	(527)	-95,3%	(27)	-7,4%	(54)	(1.068)	-94,9%
Depreciação e amortização	(1.793)	(1.441)	24,4%	(978)	83,3%	(4.190)	(4.333)	-3,3%
Despesas gerais	(132)	(21)	528,6%	(1.053)	-87,5%	(1.495)	(543)	175,3%
Honorários da administração	(3.562)	(4.134)	-13,8%	(3.721)	-4,3%	(10.957)	(9.720)	12,7%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(337)	(322)	4,7%	(639)	-47,3%	(1.162)	(1.382)	-15,9%
Despesa administrativa e Honorários	(13.830)	(12.873)	7,4%	(14.000)	-1,2%	(41.160)	(34.290)	20,0%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-8,6%</i>	<i>-9,9%</i>	<i>1,3 p.p.</i>	<i>-6,3%</i>	<i>-2,3 p.p.</i>	<i>-7,3%</i>	<i>-9,8%</i>	<i>2,5 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-15,8%</i>	<i>-10,6%</i>	<i>-5,3 p.p.</i>	<i>-6,6%</i>	<i>-9,2 p.p.</i>	<i>-8,7%</i>	<i>-10,4%</i>	<i>1,7 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-15,9%</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-0,9 p.p.</i>	<i>-7,8%</i>	<i>-8,1 p.p.</i>	<i>-11,7%</i>	<i>-11,0%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>

EBITDA AJUSTADO

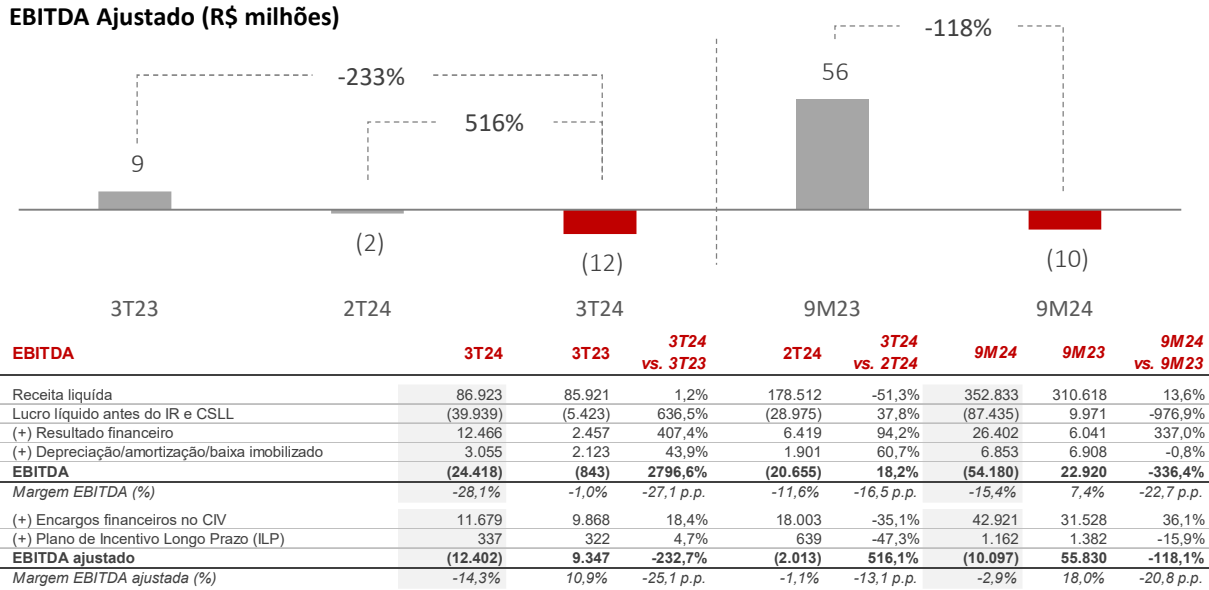
No 3T24 o **EBITDA**² totalizou um prejuízo de R\$ 24 milhões, com **Margem EBITDA** negativa de -28%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou prejuízo de R\$ 1 milhão com margem de -1% no 3T23, e prejuízo de R\$ 21 milhões com margem de -12% no 2T24. Nos 9M24, o EBITDA somou prejuízo de R\$ 55 milhões, redução de 336%, comparado ao lucro de R\$ 23 milhões do mesmo período do ano anterior.

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

² 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

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 prejuízo de R\$ 12 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de -14% no 3T24, uma redução de 233% em relação ao lucro de R\$ 9 milhões (Margem EBITDA Ajustada de 10,9%) apresentado no 3T23 e uma diminuição de 516% em relação ao prejuízo de R\$ 2 milhões (Margem EBITDA Ajustada -1%) reportado no 2T24. Nos 9M24, o EBITDA Ajustado atingiu prejuízo de R\$ 10 milhões, redução de 118%, comparado ao lucro de R\$ 56 milhões do mesmo período do ano anterior.



RESULTADO FINANCEIRO

No 3T24, a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** negativo de -R\$ 12 milhões, aumento de 407% em relação aos -R\$ 2 milhões registrados no 3T23 e um aumento de 94% em relação aos -R\$ 6 milhões do 2T24. No acumulado do ano, o resultado financeiro totalizou um prejuízo de R\$ 26 milhões, aumento de 337% em comparação aos 9M23.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 6 milhões, redução de 15% em relação ao 3T23 (R\$ 7 milhões) e diminuição de 13% em relação ao 2T24 (R\$ 7 milhões).

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 18 milhões, apresentando aumento de 99% em relação ao 3T23 (R\$ 9 milhões) e de 40% em relação ao 2T24 (R\$ 13 milhões). A variação se deve, principalmente, às despesas de R\$ 6 milhões com a cessão de recebíveis no 3T24 relativos à venda do terreno *José Fugulin*.

Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Atualização monetária e juros	(11.265)	(8.803)	28,0%	(10.971)	2,7%	(34.485)	(28.155)	22,5%
Despesas bancárias	(54)	(75)	-28,0%	(65)	-16,9%	(200)	(194)	3,1%
Outras despesas financeiras	(6.869)	(278)	2370,9%	(1.924)	257,0%	(9.044)	(1.469)	515,7%
Despesa financeira	(18.188)	(9.156)	98,6%	(12.960)	40,3%	(43.729)	(29.818)	46,7%
Receitas de aplicações financeiras	4.928	5.486	-10,2%	4.678	5,3%	12.283	16.511	-25,6%
Variação monetária ativa e juros	278	59	371,2%	757	-63,3%	2.131	2.569	-17,0%
Juros e atualizações sobre empréstimos	81	163	-50,3%	57	42,1%	237	1.374	-82,8%
Juros atraso recebimento de clientes	220	464	-52,6%	711	-69,1%	1.165	1.249	-6,7%
Outras receitas financeiras	215	527	-59,2%	338	-36,4%	1.511	2.074	-27,1%
Receita financeira	5.722	6.699	-14,6%	6.541	-12,5%	17.327	23.777	-27,1%
Resultado Financeiro	(12.466)	(2.457)	407,4%	(6.419)	94,2%	(26.402)	(6.041)	337,0%

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 14 milhões no 3T24, comparado a um lucro de R\$ 15 milhões no 2T24 (-2%) e um lucro de R\$ 5 milhões no 3T23 (+177%). Tal resultado se deve principalmente, ao [i] lucro de R\$ 10,9 milhões nos projetos do *Jardim das Perdizes*, e a [ii] um lucro de R\$ 2,8 milhões do empreendimento *Unik*. Vale mencionar que no 2T24, houve a baixa da cláusula suspensiva do empreendimento *Bosque Cerejeiras*, o que afetou a comparabilidade entre os resultados. O projeto *Reserva Flamboyant*, lançado no 3T24, não foi reconhecido contabilmente dentro do trimestre. No acumulado do ano de 2024, o resultado de equivalência patrimonial somou lucro de R\$ 35 milhões, aumento de 212% comparado ao mesmo período do ano anterior.

Abaixo apresentamos o Demonstrativo de Resultados do JDP, destacando um lucro líquido de R\$ 21 milhões no 3T24, aumento de 218% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Vale ressaltar que a Companhia detém 52,5% de participação no projeto.

Demonstrativo de Resultado JDP	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Receita Líquida	74.597	19.944	274,0%	76.630	-2,7%	188.097	40.146	368,5%
Custo das Vendas e Serviços	(44.759)	(10.060)	344,9%	(45.309)	-1,2%	(110.568)	(20.903)	429,0%
Lucro Bruto	29.838	9.884	201,9%	31.321	-4,7%	77.529	19.243	302,9%
Margem Bruta (%)	40,0%	49,6%	-9,6 p.p.	40,9%	-0,9 p.p.	41,2%	47,9%	-6,7 p.p.
Despesas Comerciais	(9.348)	(2.215)	322,0%	(5.636)	65,9%	(18.899)	(6.478)	191,7%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(421)	(1.116)	-62,3%	(179)	135,2%	(21.226)	(7.726)	174,7%
Resultado Financeiro	2.123	322	559,3%	1.538	38,0%	3.545	3.214	10,3%
Imposto de renda e contribuição social	(1.461)	(352)	315,1%	(1.499)	-2,5%	(3.646)	(793)	359,8%
Resultado Líquido	20.731	6.523	217,8%	25.545	-18,8%	56.202	13.938	303,2%
Margem Líquida (%)	27,8%	32,7%	-4,9 p.p.	33,3%	-5,5 p.p.	29,9%	34,7%	-4,8 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	10.884	3.751	190,2%	14.688	-25,9%	32.316	8.014	303,2%
Margem Líquida (%)	27,8%	32,7%	-4,9 p.p.	33,3%	-5,5 p.p.	29,9%	34,7%	-4,8 p.p.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma despesa de R\$ 10 milhões no 3T24, contra receita de R\$ 7 milhões no 3T23, e uma despesa de R\$ 12 milhões no 2T24. No acumulado do ano, somam-se despesas de R\$ 12 milhões, redução de 196% comparado a receita de R\$ 13 milhões registrada nos 9M23.

Comentário do Desempenho

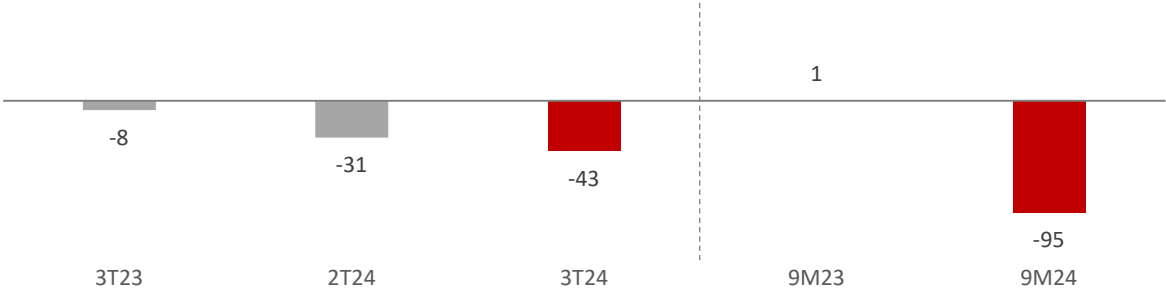
Outras Receitas e (Despesas) Operacionais	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Indenizações a Clientes(a)	(2.820)	(324)	770,4%	(515)	447,6%	(3.375)	(2.389)	41,3%
Gastos com prospecção de terrenos	(358)	(62)	477,4%	(324)	10,5%	(1.042)	(521)	100,0%
Ganho na venda/aquisição de participação societária	492	134	267,2%	(599)	-182,1%	30.734	821	3643,5%
Perdas com parceiros de construção	(113)	42	-369,0%	(15.860)	-99,3%	(15.973)	(173)	9132,9%
Outras despesas com empreendimentos concluídos	(217)	(261)	-16,9%	(140)	55,0%	(507)	(491)	3,3%
Provisão para riscos e obrigações legais	(4.512)	(2.680)	68,4%	(1.674)	169,5%	(9.590)	(2.026)	373,3%
Provisão para impairment dos estoques	-	-	n.a.	-	n.a.	-	1.501	-100,0%
Amortização de remensuração de investimento	(3.293)	(866)	280,3%	(3.150)	4,5%	(24.060)	(2.188)	999,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	720	11.213	-93,6%	10.127	-92,9%	11.527	18.003	-36,0%
Outras Receitas e Despesas	(9.908)	7.196	-237,7%	(12.135)	-18,4%	(12.093)	12.591	-196,0%

O montante de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 3T24 é justificado, principalmente, pela [i] Despesa de R\$ 2,8 milhões com indenização de clientes; [ii] pela despesa de amortização de remensuração de investimento no Jardim das Perdizes de R\$ 3,1 milhões; e [iii] pela provisão para contingências no valor de R\$ 4,5 milhões.

RESULTADO LÍQUIDO

No 3T24 a TECNISA apresentou um **Prejuízo Líquido** de R\$ 43 milhões, aumento de 438% em relação ao perda de R\$ 8 milhões reportado no 3T23, e um aumento de 37% em relação à perda de R\$ 31 milhões do 2T24. No acumulado do ano, o resultado líquido somou prejuízo de R\$ 95 milhões, comparado ao lucro de R\$ 1 milhão registrado nos 9M23.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou 30 de setembro de 2024 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 202 milhões, um aumento de 16% comparado ao 3T23 (R\$ 173 milhões) e uma diminuição de 10% comparado ao 2T24 (R\$ 225 milhões).

Com o avanço na entrega de projetos, a **Geração de Caixa**, medida pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 28 milhões no 3T24. Já a Geração de Caixa Ajustada, incluindo os empreendimentos em equivalência patrimonial, totalizou R\$ 3 milhões no 3T24. No acumulado do ano, a geração de caixa ajustada totalizou R\$ 86 milhões, aumento de 203% comparado aos 9M23.

Cabe ressaltar que no trimestre foi realizada a venda de recebíveis do terreno José Fugulin por R\$ 23 milhões.

Comentário do Desempenho



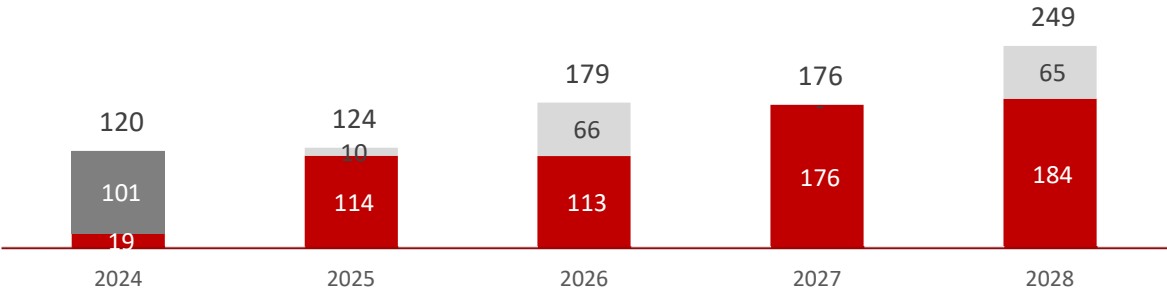
A **Dívida Líquida** totalizou R\$ 506 milhões no encerramento do 3T24, diminuição de 6% comparado ao 3T23 (R\$ 537 milhões) e uma redução de 5% comparado ao 2T24 (R\$ 534 milhões). A alavancagem da Companhia, medida pelo indicador Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido, foi de 115,6% no encerramento do 3T24, um aumento de 23,8 p.p. comparado ao 3T23 (91,7%) e de 4,6 p.p. comparado ao 2T24 (111,0%).

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida

■ Corporativa ■ Produção ■ Equivalência Patrimonial (% TCSA)

Prazo médio da Dívida Corporativa
2,4 anos



Endividamento	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24	9M24	9M23	9M24 vs. 9M23
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	437.785	585.567	-25,2%	480.659	-8,9%	437.785	585.567	-25,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	148.797	143.418	3,8%	178.968	-16,9%	148.797	143.418	3,8%
Títulos e Valores Mobiliários	52.713	29.961	75,9%	45.699	15,3%	52.713	29.961	75,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	201.510	173.379	16,2%	224.667	-10,3%	201.510	173.379	16,2%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	-	(192)	-100,0%	(150)	-100,0%	-	(192)	-100,0%
(-) Debêntures	(606.595)	(622.859)	-2,6%	(645.083)	-6,0%	(606.595)	(622.859)	-2,6%
Dívida líquida [ex-SFH]	(405.085)	(449.672)	-9,9%	(420.566)	-3,7%	(405.085)	(449.672)	-9,9%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	92,5%	76,8%	15,7 p.p.	87,5%	5,0 p.p.	92,5%	76,8%	15,7 p.p.
(-) Financiamento à produção	(100.915)	(87.482)	15,4%	(113.071)	-10,8%	(100.915)	(87.482)	15,4%
Dívida líquida	(506.000)	(537.154)	-5,8%	(533.637)	-5,2%	(506.000)	(537.154)	-5,8%
Dívida líquida / Patrim. líquido	115,6%	91,7%	23,8 p.p.	111,0%	4,6 p.p.	115,6%	91,7%	23,8 p.p.
Endividamento curto prazo	(217.083)	(125.250)	73,3%	n.a.	n.a.	(217.083)	(125.250)	73,3%
Endividamento longo prazo	(490.427)	(585.283)	-16,2%	(528.884)	-7,3%	(490.427)	(585.283)	-16,2%
Endividamento total	(707.510)	(710.533)	-0,4%	(758.304)	-6,7%	(707.510)	(710.533)	-0,4%
Endividamento total / Patrim. líquido	161,6%	121,3%	40,3 p.p.	157,8%	3,8 p.p.	161,6%	121,3%	40,3 p.p.
Caixa e Equivalentes de Caixa não consolidado	53.529	57.972	-7,7%	61.200	-12,5%	53.529	57.972	-7,7%
Dívida de projetos em Equivalência Patrimonial ⁽²⁾	(140.888)	(3.085)	4466,6%	(94.207)	49,6%	(140.888)	(3.085)	4466,6%
Geração (Consumo) de caixa ⁽³⁾	27.637	(39.512)	-169,9%	22.674	21,9%	107.725	(93.723)	-214,9%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽⁴⁾	3.297	(33.322)	-109,9%	26.171	-87,40%	86.234	(83.596)	-203,2%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.
² Considera financiamento a produção e notas comerciais de empreendimentos não consolidados no balanço (*Jardim das Perdizes e Unik*).
³ Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.
⁴ Considera a geração (consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

Comentário do Desempenho

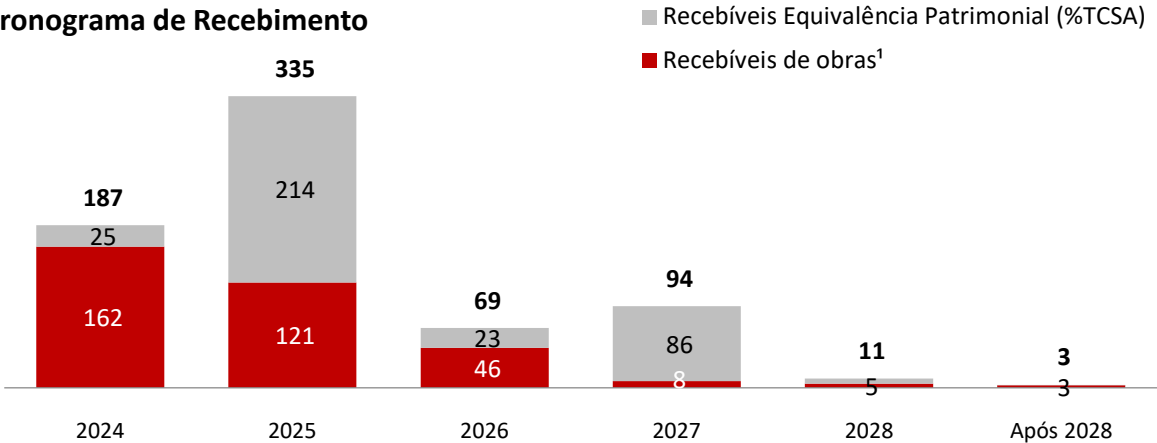


CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 3T24, 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 milhões, uma redução de 20% comparado ao 3T23 (R\$ 34 milhões) e decréscimo de 6% quando comparado ao 2T24 (R\$ 29 milhões).

As Contas a Receber pelas vendas de imóveis foi de R\$ 698 milhões no 3T24, 14% maior que no 3T23 (R\$ 613 milhões) e 9% menor que no 2T24 (R\$ 770 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 Recebimento



Contas a Receber de Clientes	3T24	3T23	3T24 vs. 3T23	2T24	3T24 vs. 2T24
Contas a receber de clientes ("on-balance")	246.276	221.004	11,4%	245.909	0,1%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(2.303)	(3.226)	-28,6%	(2.455)	-6,2%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.319)	(3.314)	0,2%	(3.319)	0,0%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - UNIK	30.766	12.976	137,1%	18.749	64,1%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP	54.317	15.897	241,7%	43.051	26,2%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	325.737	243.337	33,9%	301.934	7,9%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	103.807	155.306	-33,2%	189.637	-45,3%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - UNIK	42.338	52.143	-18,8%	44.358	-4,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP	225.702	162.419	39,0%	233.656	-3,4%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	371.847	369.869	0,5%	467.652	-20,5%
Total contas a receber de clientes	697.584	613.205	13,8%	769.586	-9,4%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	27.456	34.479	-20,4%	29.241	-6,1%

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

PRÊMIOS E RECONHECIMENTOS

Prêmio de Destaque em Inovação e Tecnologia

A Tecnisa recebeu o Prêmio de Destaque em Inovação e Tecnologia com a Isa, Inteligência Artificial da empresa. Foi reconhecida pela Aberimest (Associação Brasileira das Empresas e Profissionais de Engenharia de Comunicações e Infraestrutura). O prêmio foi concedido pela atuação pioneira da empresa com a ISA, sua assistente virtual alimentada por inteligência artificial, que já está revolucionando a interação entre a construtora e seus clientes.

14ª Pesquisa Empresas que Melhor se Comunicam com Jornalistas

A Tecnisa foi reconhecida como a "Empresa que Melhor se Comunica com Jornalistas" na categoria Construção Civil, durante a 14ª edição da Pesquisa Empresas que Melhor se Comunicam com Jornalistas. Promovida pelo Cecom - Centro de Estudos da Comunicação e pela Plataforma Negócios da Comunicação, a pesquisa envolveu mais de 25 mil jornalistas de todo o Brasil entre 1º de junho e 4 de agosto. Este prêmio destaca o compromisso da Tecnisa com a transparência e qualidade na comunicação, reforçando o relacionamento da empresa com as redações jornalísticas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Habite-se do empreendimento *Florear*

Em outubro de 2024, foi emitido o habite-se do empreendimento *Florear*, localizado no bairro de Mirandópolis/ Vila Clementino, na cidade de São Paulo. O projeto oferece conforto e acomodação em suas plantas de 141 m², e fica ao lado do parque Ibirapuera. O empreendimento soma VGV de R\$ 133 milhões, sendo 100% parte TECNISA.

Comentário do Desempenho

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T24

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
13 de novembro – 4ª feira
14h00 – horário de Brasília
12h00 – horário de Nova York
Código da teleconferência: Tecnisa
Transmissão ao vivo pela Internet:
www.tecnisa.com.br/ri

CONTATO DO RI

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

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

TECNISA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 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 30 de setembro de 2024, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$206.562 (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\$272.992 (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, alienação de ativos e cessão de recebíveis. Além disso, a Companhia tem obras em finalização que devem contribuir para a geração de caixa por meio de repasse de saldo aos bancos, maximizando o resultado e o ingresso de dividendos. Por fim, a Companhia continuará a 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 POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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 (CPC 21 (R1) – 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 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 políticas 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 06 de novembro de 2024.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Taxa Média	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos		2.856	211	8.144	6.471
Aplicações financeiras (i)	CDI 98,33% e 100,74%	28.233	31.807	140.653	77.394
		<u>31.089</u>	<u>32.018</u>	<u>148.797</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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras restritas (a)	5.344	4.976	5.344	4.976
Fundos de investimento de renda fixa (b)	8.594	2.925	47.369	16.871
	<u>13.938</u>	<u>7.901</u>	<u>52.713</u>	<u>21.847</u>
Circulante	8.594	2.925	47.369	16.871
Não circulante	5.344	4.976	5.344	4.976

- (a) O saldo de R\$5.344 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 99,82% e 99,82% % 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	
	30/09/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	58.736	66.776
Empreendimentos em construção	190.709	197.015
Ajuste a valor presente	(2.303)	(3.988)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.319)	(3.266)
Provisão para distratos	(3.169)	(1.255)
	<u>240.654</u>	<u>255.282</u>
Circulante	220.991	220.170
Não circulante	19.663	35.112

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\$1.956 em 30 de setembro de 2024 (R\$1.255 em 31 de dezembro de 2023), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de setembro de 2024, houve aumento das provisões para distratos no montante de R\$701 (aumento de R\$1.799 em 30 de setembro de 2023), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2022 decorrente de novas provisões para distratos de unidades com alienação fiduciária.

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

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 foi de 6,60% (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\$103.807, (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	
	30/09/2024	31/12/2023
Circulante	277.193	279.795
Não circulante	67.268	170.745
	<u>344.461</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	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	5.707	80.833
2026	46.027	72.719
2027	7.808	9.640
2028	4.703	4.688
Após 2028	3.023	2.865
	<u>67.268</u>	<u>170.745</u>



Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias (i)	12.018	12.723
Vencido de 181 a 360 dias	1.303	1.048
Vencido de 121 a 180 dias	885	315
Vencido de 91 a 120 dias	2.175	197
Vencido de 61 a 90 dias	2.158	111
Vencido de 31 a 60 dias	463	2.719
Vencido até 30 dias	19.167	19.370
	<u>38.169</u>	<u>36.483</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
A Vencer de 0 a 30 dias	20.800	21.334
A Vencer de 31 a 60 dias	9.270	9.614
A Vencer de 61 a 90 dias	95.998	9.870
A Vencer de 91 a 120 dias	10.565	14.552
A Vencer de 121 a 180 dias	88.382	71.455
A Vencer de 181 a 360 dias	19.693	120.658
A Vencer acima de 360 dias	70.375	175.083
	<u>315.083</u>	<u>422.566</u>
	<u>353.252</u>	<u>459.049</u>
Ajuste a valor presente	(2.303)	(3.988)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.319)	(3.266)
Provisão para distratos	(3.169)	(1.255)
	<u>344.461</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	
	30/09/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	171.994	215.114
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)	(36.207)	(44.198)
Imóveis em Construção (iii)	128.544	246.677
Imóveis concluídos (iv)	19.346	51.171
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.326)	(1.500)
Adiantamentos a fornecedores	4.759	9.562
	<u>287.110</u>	<u>476.826</u>
Circulante	203.007	388.494
Não circulante	84.103	88.332

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários ou pela venda de terrenos, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (ii) A Companhia realiza a avaliação sobre o valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar semestralmente.
- (iii) Em 30 de setembro de 2024 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, seis empreendimentos em construção: W/L Vila Romana, 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\$4.246 (R\$2.284 em 31 de dezembro de 2023), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de setembro de 2024, houve uma provisão no montante de R\$1.962 (R\$1.044 respectivamente em 2023), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, decorrente da efetivação de distratos (nota nº16) e mudança na premissa de não provisão para distratos de unidades com alienação fiduciária.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$2.982 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$54.371 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$57.353 em 30 de setembro 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\$8.808 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$34.125 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$42.933 em 30 de setembro de 2024, (encargos de SFH de R\$5.265, encargos de outras dívidas de R\$26.263, perfazendo total de R\$31.528 em 30 de setembro 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 descritas na mesma, em conformidade com o Estatuto Social.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	696	8	-	-
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	58	329	-	-

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Brest Investimentos Imobiliários Ltda.	442	5	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	83	80	83	80
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	12	7	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	351	59	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	132	36	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	3	1.540	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.532	-	-	-
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	300	58	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.713	1.280	1.713	1.280
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	464	-	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.627	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	4	624	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	118	-	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	5	1.580	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	387	393	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	377	244	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	2.086	1.650	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	504	174	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	269	32	-	-
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	283	-	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.372	987	1.372	987
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	646	15	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	5.612	6.172	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	45	45	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	495	-	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	972	-	-	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	287	-	-	-
Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.	149	134	149	134
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	39	34	-	-
Vigo Construtora Ltda.	-	51	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3	34.537	3	34.537
Demais SPEs (i)	1.596	1.724	271	368
Total	22.287	55.677	(ii) 3.591	(ii) 37.386

- (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.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	207	-	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	1.267	1.353	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	2.293	2.514	2.293	2.514
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	13.860	13.860	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	2.816	768	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.040	1.387	-	-
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.325	112	4.325	112
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	63	112	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	1.334	7.082	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	1.712	1.411	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	108	108	108	108
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	4.116	-	-	-
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	106	193	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	25.888	-	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	3.590	1.328	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	82	1.003	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.927	2.927	2.927	2.927
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.031	11.040	11.031	11.040
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	5.354	2.411	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	621	5.737	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	2.453	2.454	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.077	3.516	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	72	1.886	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	907	2.698	-	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	5.518	-	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	276	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	262	2.327	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.724	4.133	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	1.753	1.883	52	184
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	4.157	665	-	-
Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda.	-	-	591	592

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	1.022	7.729	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	1.475	596	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	-	1.365	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	-	14.041	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.416	14.416	-	-
Vigo Construtora Ltda.	7.468	-	-	-
Demais SPEs (i)	9.539	9.015	1.288	1.259
	<u>139.583</u>	<u>120.346</u>	<u>(ii) 22.615</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.

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\$25.021 (R\$29.697 para o exercício de 2023). 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:

30 de setembro de 2024	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	4	5	3 (i)	12
Remuneração fixa:				
Pró-labore, remuneração, salário	3.282	2.754	120	6.156
Benefícios	767	95	-	862
Encargos sobre remuneração:				
INSS	656	551	24	1.231
	<u>4.705</u>	<u>3.400</u>	<u>144</u>	<u>8.249</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.



30 de setembro 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	4.607	2.346	90	7.043
Benefícios	977	90	-	1.067
Encargos sobre remuneração:				
INSS	763	630	18	1.411
	6.347	3.066	108	9.521

(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 nove meses findo em 30 de setembro de 2024 o montante de (R\$571), sendo (R\$564) do período corrente e (R\$7) de reversão de provisão a maior realizado em 2023, (Em 30 de setembro de 2023 provisionado R\$584) conforme descrito na nota nº 22.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2024 no montante de R\$790 na rubrica “Honorários da Administração”, e referente ao contrato de Bônus retenção foi apropriado o montante de R\$3.060 (sendo R\$912 bônus de 2023, R\$183 de INSS e R\$1.637 bônus 2024, R\$328 INSS); (em 30 de setembro de 2023, a Companhia reconheceu pagamento Bônus Retenção no valor de R\$199 referente ao contrato de 28 de abril de 2023, e não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2023 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	2.885	2.316	2.885	2.316
	<u>2.885</u>	<u>2.316</u>	<u>2.885</u>	<u>2.316</u>

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	1.101	-	3.700
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Integral Engenharia Ltda.	-	-	-	14.970
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	39
Porto Ferraz Construtora Ltda.	8.131	9.967	12.028	13.922
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.996	17.699
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	350
	<u>8.131</u>	<u>11.068</u>	<u>34.959</u>	<u>55.226</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$37.073 em 30 de setembro de 2024, sendo provisionado no período de nove meses 15.884 conforme nota explicativa 20.

Ativo não circulante	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 30/09/2024
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.500	-	(1.500)	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.725	(23.406)	(11.319)	-
Integral Engenharia Ltda.	15.852	-	(15.852)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	47.801	(32.320)	(4.465)	11.016
	<u>111.900</u>	<u>(63.811)</u>	<u>(37.073)</u>	<u>11.016</u>



Passivo circulante	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Parceiros em Negócios:		
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.018	1.018
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.578	2.516
Ferraz Bueno Administração e Part.	221	206
	<u>3.817</u>	<u>3.740</u>

8. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Participações em:				
Sociedades controladas	567.851	608.370	-	-
Sociedades controladas em conjunto	464.213	463.847	464.213	463.847
Investidas indiretas	-	-	9.061	8.579
	<u>1.032.064</u>	<u>1.072.217</u>	<u>473.274</u>	<u>472.426</u>
Encargos financeiros controladora (*)	54.371	60.989	-	-
	<u>1.086.435</u>	<u>1.133.206</u>	<u>473.274</u>	<u>472.426</u>
Provisão para perda em investidas	<u>(26.431)</u>	<u>(20.056)</u>	<u>(2.780)</u>	<u>(2.840)</u>
Saldos líquido do investimento	1.060.004	1.113.150	470.494	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



b) Informações sobre as investidas

	30/09/2024						31/12/2023		30/09/2023	
		Patrimônio	Lucro	Saldo	Saldo		Patrimônio	Saldo	Lucro	Saldo
	Particip.	líquido	(prejuízo)	Investimentos	Equivalência	Particip.	líquido	Investimentos	(prejuízo)	Equivalência
			do período		patrimonial				do período	patrimonial
Sociedades controladas:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda.	99,99%	73.255	12.914	73.255	12.913	99,99%	60.342	60.342	37.109	37.105
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	48.300	11.101	48.295	11.100	99,99%	36.035	36.031	1.231	1.231
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	41.941	1.099	41.941	1.099	99,99%	40.360	40.360	(1.178)	(1.178)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(38)	(*)	(38)	99,99%	1	1	53	53
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.840	(263)	23.838	(263)	99,99%	24.103	24.101	13	13
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27	(28)	27	(28)	99,99%	55	55	51	51
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	17.355	(15)	17.353	(15)	99,99%	16.288	16.286	(7)	(7)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(450)	(*)	(450)	99,99%	(*)	(*)	(4.107)	(4.107)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.914	216	4.914	216	99,99%	4.698	4.698	467	467
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.990	(12.295)	5.989	(12.294)	99,99%	14.634	14.633	162	162
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	19.630	(7.796)	19.628	(7.795)	99,99%	22.358	22.356	1.822	1.822
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	606	28	606	28	99,99%	578	578	(21)	(21)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.655	(7.138)	23.653	(7.137)	99,99%	30.792	30.789	1.331	1.331
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(17.034)	1	(17.032)	99,99%	12.647	12.646	(2.033)	(2.033)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(35)	(*)	(35)	99,99%	(*)	(*)	(54)	(54)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.202	(758)	28.199	(758)	99,99%	(*)	28.547	(526)	(526)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(346)	(*)	(346)	99,99%	(*)	(*)	(839)	(839)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5)	(*)	(5)	99,99%	149	149	(185)	(185)
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.025	(4.998)	19.023	(4.998)	99,99%	26.024	26.021	6.014	6.013
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.737	(338)	8.736	(338)	99,99%	13.601	13.600	4.591	4.591
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	18.210	(121)	18.208	(121)	99,99%	15.453	15.451	(339)	(339)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(447)	1	(447)	99,99%	5.413	5.412	144	144
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.501	(533)	3.501	(533)	99,99%	4.034	4.034	4.037	4.037
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(413)	(*)	(413)	99,99%	(*)	(*)	114	114
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(164)	383	(164)	99,99%	(*)	(*)	(481)	(481)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	216	(49)	216	(49)	99,99%	265	265	(331)	(331)

Av. Nicolas Boer, 399

5º andar - Jardim das Perdizes

01140.060 - São Paulo – SP

Tel.: 55 11 3708-1000

www.tecnisa.com.br



	30/09/2024					31/12/2023			30/09/2023	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	34.843	(13.533)	34.843	(13.532)	99,99%	34.335	34.335	(1.318)	(1.318)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	639	232	639	232	99,99%	408	408	114	114
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	111	(40)	111	(40)	99,99%	2.112	2.112	(143)	(143)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.593	285	24.593	285	99,99%	23.317	23.317	(1.233)	(1.233)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(114)	(*)	(114)	99,99%	(*)	(*)	(239)	(239)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.341	(1.022)	3.341	(1.022)	99,99%	4.363	4.363	(417)	(417)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.150	(34)	25.147	(34)	99,99%	25.184	25.181	(132)	(132)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	51.590	8.442	51.590	8.441	99,99%	43.149	43.149	4.367	4.367
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(8)	(*)	(8)	99,99%	(*)	(*)	(110)	(110)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A. (iii)	99,99%	(*)	(731)	(*)	(731)	85,00%	2.411	2.049	611	519
Pucon Invest. Imob. S.A.	99,99%	1	(1.249)	1	(1.249)	99,99%	2.636	2.636	533	533
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	(5)	(5)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.162	(8)	5.161	(8)	99,99%	5.169	5.168	(180)	(180)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(231)	(*)	(231)	99,99%	1	1	(56)	(56)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	99,99%	1.665	879	1.665	879	99,99%	785	785	34	34
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.494	306	6.493	306	99,99%	6.188	6.187	(191)	(191)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	(*)	(11.647)	(*)	(11.646)	99,99%	(*)	(*)	(5.376)	(5.375)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.146)	19.707	(1.146)	99,99%	29.861	29.858	1.156	1.156
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.511	(146)	14.809	(117)	80,00%	18.658	14.926	(30)	(24)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(1.410)	(*)	(1.410)	99,99%	(*)	(*)	(1.241)	(1.241)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.816	(134)	2.816	(134)	99,99%	2.950	2.950	(75)	(75)
Demais SPEs (****) (iii)		40.683	4.321	39.168	4.695		57.677	54.590	10.458	10.447
				567.851	(44.487)			608.370		53.464
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (***) (iii)	73,30%	42.692	9.577	32.567	7.020	70,00%	33.116	24.876	6.831	4.782
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	64.646	940	16.161	235	25,00%	69.144	17.286	3.340	835
JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)	57,50%	24.694	(7)	31.318	(4)	57,50%	24.530	31.223	-	-
Windsor Invest. Imob. Ltda. (***) – (i) e (ii)	52,50%	397.620	57.208	362.536	30.034	57,50%	332.868	368.826	13.937	8.014
Demais SPEs (****)		38.496	(440)	21.631	(228)		38.518	21.636	(3.652)	(206)
				(a) 464.213	37.057			(a) 463.847		13.425

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br



	30/09/2024						31/12/2023		30/09/2023	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
				1.032.064	(7.430)			1.072.217		66.889
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.656	606	8.816	303	50,00%	17.015	8.508	142	71
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(927)	(37)	(*)	(19)	50,00%	(*)	(*)	(272)	(136)
Demais SPEs (****)		2.039	2.304	245	460		2.667	71	(147)	(81)
				(b) 9.061	744			(b) 8.579		(146)
				(a)+(b) 473.274	37.801			(a)+(b) 472.426		13.279

- (*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de setembro de 2024. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$26.431 (R\$20.056 em 31 de dezembro de 2023) e no consolidado R\$2.780 (R\$2.840 em 31 de dezembro de 2023) na rubrica “provisão para perda em investidas”.
- (**) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o período findo em 30 de setembro de 2024 R\$144.663 (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 30 setembro de 2024 R\$994 (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\$26.118, R\$1.580 no trimestre findo em 30 de setembro de 2024, 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\$23.887 líquido de AVP conforme nota nº20, gerando uma correção de R\$759 em 30 de setembro de 2024 (R\$821 em 30 de setembro 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

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br



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 30 de setembro de 2024 e de 2023, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
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	23.879	19.437	127	90
Aumento (redução) de capital mediante a utilização de partes relacionadas	10.010	(60.321)	34.499	(29.849)
Baixa de investimento por venda - nota 8 b (iii)	(19.271)	(5.478)	(19.271)	(677)
Aumento de investimento por aquisição – nota 8 b (ii)	1.275	494	1.093	494
Resultado de equivalência patrimonial	(7.430)	66.889	34.643	11.099
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(27.937)	(33.141)	(27.937)	(13.288)
Dividendos recebidos mediante a utilização de saldos com partes relacionadas	(2.993)	(46.541)	(1.344)	(8.813)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(6.619)	6.327	3.158	2.180
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	(24.060)	(3.280)	(24.060)	(2.800)
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	<u>1.060.004</u>	<u>1.174.428</u>	<u>470.494</u>	<u>460.415</u>

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



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

	30/09/2024						31/12/2023						30/09/2023	
	Balanço Patrimonial			Lucro			Balanço Patrimonial			Lucro				
Particip.	Ativo	Passivo	Patrimônio	Receita	(Prejuízo)		Particip.	Ativo	Passivo	Patrimônio	Receita	(Prejuízo)		
(%)			Líquido	Líquida	Líquido		(%)			Líquido	Líquida	Líquido		
Sociedades sob controle comum:														
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	5.075	1.227	3.848	-	(860)	50,00%	5.501	793	4.708	-	196		
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	73,30%	115.335	72.643	42.692	29.237	9.571	70,00%	79.619	46.503	33.116	32.301	6.831		
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	77	292	(215)	-	(111)	70,59%	77	181	(104)	-	(3)		
Carcavelos Invest. Imob. Ltda.	5,00%	6.573	617	5.956	-	151	5,00%	5.952	147	5.805	-	(3.640)		
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	98.662	34.016	64.646	(393)	942	25,00%	72.340	3.196	69.144	828	3.340		
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	187	-	187	-	-	70,59%	187	-	187	-	(81)		
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	-	40,00%	127	7	120	-	-		
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	6.625	2.541	4.084	-	(113)	50,00%	7.083	2.885	4.198	1	(166)		
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	7.501	6	7.495	-	602	65,00%	6.899	8	6.891	-	132		
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.695	1	24.694	-	(7)	57,50%	24.536	6	24.530	-	-		
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.096	18	15.078	-	(47)	75,00%	15.149	24	15.125	-	25		
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	952	2.591	(1.639)	-	(327)	76,48%	956	2.268	(1.312)	1	(68)		
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.725	892	833	-	(327)	60,00%	1.930	450	1.480	4	(97)		
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	616	209	407	-	594	70,59%	3	190	(187)	-	-		
Windsor Invest. Imob. Ltda.	52,50%	657.576	259.956	397.620	74.473	56.200	57,50%	563.743	230.875	332.868	40.145	13.937		
Investidas Indiretas:														
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.946	290	16.656	1.513	606	50,00%	17.242	227	17.015	(304)	142		
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	74	16	58	-	(15)	37,50%	73	-	73	-	-		
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	16	52	(36)	-	7	49,98%	4	39	(35)	-	20		
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	350	1	349	-	(12)	20,00%	358	2	356	-	25		
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.360	3.110	(1.750)	-	(61)	50,00%	1.398	3.064	(1.666)	3	(192)		
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	366	1.293	(927)	259	(37)	50,00%	146	1.102	(956)	1	(272)		
		<u>959.934</u>	<u>379.778</u>	<u>580.156</u>	<u>105.089</u>	<u>66.755</u>		<u>803.323</u>	<u>291.967</u>	<u>511.356</u>	<u>72.980</u>	<u>20.179</u>		

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo – SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br



9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI	-	-	3.846	27.547
	6,59% a	-	-	76.101	57.282
Financiamento à produção (a)	10,60% + TR	-	-	-	-
Financiamento à produção (a)	3,10% a 4,85% + Poupança	-	-	20.968	10.479
Debêntures 7ª Emissão (b)	9,50% + IPCA	43.642	41.928	43.642	41.928
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	52.830	76.780	52.830	76.780
Debêntures 11ª Emissão (b)	4,00% + CDI	49.020	49.735	49.020	49.735
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	82.712	133.517	82.712	133.517
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	97.336	97.184	97.336	97.184
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.377	104.246	104.377	104.246
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	120.607	120.567	120.607	120.567
Debêntures 16ª Emissão (b)	9,50% + IPCA	16.345	-	16.345	-
Notas Comerciais (c)	6,00% + CDI	39.726	-	39.726	-
	10,00% a	-	-	-	-
	12,00% +	-	-	-	172
Títulos securitizados (d)	IPCA/IGP-M	-	-	-	-
		606.595	623.957	707.510	719.437
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	100.915	68.109
Debêntures		115.991	158.209	115.991	158.209
Notas Comerciais		177	-	177	-
		116.168	158.209	217.083	226.318
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	-	27.371
Debêntures		450.878	465.748	450.878	465.748
Notas Comerciais		39.549	-	39.549	-
		490.427	465.748	490.427	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 Fiduciariamente da SPE Windsor somado aos recursos do Fundo de Reserva devem ser de, no mínimo, 135% do saldo devedor das debentures, 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 debentures, 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.

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

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 30 de setembro de 2024.

(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>	= ou >
7ª Emissão	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	1,50
Resultado	0,92	1,84	

Debêntures		Índices financeiros	
	<u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas) < 1,07</u>		
9ª. Emissão	Patrimônio Líquido		
Resultado	1,05		

Debêntures		Índices financeiros	
	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) < 1,20</u>		
11ª. Emissão	Patrimônio Líquido		
Resultado	1,15		

Debêntures		Índices financeiros	
	<u>Dívida Líquida < 1,20</u>	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	= ou >
12ª Emissão	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	1,50 ou < 0
Resultado	1,15	1,84	

Av. Nicolas Boer, 399
5º andar - Jardim das Perdizes
01140.060 - São Paulo - SP
Tel.: 55 11 3708-1000
www.tecnisa.com.br

<i>Debêntures</i>	<i>Índices financeiros</i>
13ª. Emissão	<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) < 1,20</u>
Resultado	Patrimônio Líquido 1,15

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

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

<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
	<u>Dívida Líquida</u>	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a</u>	
	<1,20	<u>comercializar</u>	= ou >
16ª Emissão	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à	1,50
		Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a	
		Apropriar	
Resultado	0,92	1,84	

(d) Recebíveis securitizados com coobrigação.



A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e de 2023, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Saldos iniciais	623.957	606.212	719.438	648.566
Liberações	56.000	50.328	145.866	121.337
Juros incorridos	64.272	62.551	72.251	69.339
Pagamentos de principal	(84.372)	(48.757)	(169.031)	(75.623)
Juros pagos	(53.262)	(47.475)	(61.014)	(53.086)
Saldos finais	606.595	622.859	707.510	710.533

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2025	16.611	94.508	16.611	117.678
2026	113.354	86.132	113.354	90.333
2027	176.426	104.060	176.426	104.060
Após 2027	184.036	181.048	184.036	181.048
	490.427	465.748	490.427	493.119

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	
	30/09/2024	31/12/2023
Circulante:		
Aquisição normal	2.356	2.792
Permuta financeira	124	117
	<u>2.480</u>	<u>2.909</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	1.629	2.844
	<u>1.629</u>	<u>2.844</u>

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	14.691	19.616
Recebimentos superiores à apuração imobiliária (*)	123.030	80.947
	<u>137.721</u>	<u>100.563</u>
Circulante	72.248	48.275
Não Circulante	65.473	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 período nove meses findos em 30 de setembro de 2024 é como segue:

	Consolidado				Saldo em 30/09/2024
	Saldo em 31/12/2023	Provisões	Reversão	Pagamentos	
Cíveis	20.950	9.112	(1.029)	(5.086)	23.947
Tributárias	4.589	697	(1.254)	(910)	3.122
Trabalhistas	6.301	2.195	(598)	(871)	7.027
	<u>31.840</u>	<u>12.004</u>	<u>(2.881)</u>	<u>(6.867)</u>	<u>34.096</u>

Cíveis

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 670 ações cíveis em andamento, dessas ações, 147 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 523 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\$23.947 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$67.166 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 30 de setembro de 2024, de R\$23.947 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 30 de setembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram partes em 298 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 40 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 258 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\$3.122, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$40.883 (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\$3.122 (R\$4.589 em 31 de dezembro de 2023).

Trabalhistas

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia e suas controladas eram rés em 171 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$11.712 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$1.571 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, 158 (o que representa 92,40%) 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 30 de setembro de 2024, de R\$7.027 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\$8.838 sendo R\$3.210 no passivo circulante e R\$5.628 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\$2.329 (727 em 31 de dezembro de 2023) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	4.133	4.302
Imposto de renda e contribuição social	3.807	3.964
	<u>7.940</u>	<u>8.266</u>
Circulante	7.291	7.129
Não circulante	649	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			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	A	A	A	A
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	90.991	363.934	88.937	321.427
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	1.229	1.078	(419)	(993)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(4.167)	(10.771)	(2.259)	(7.622)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	(2.938)	(9.693)	(2.678)	(8.615)

(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 2,66% e 2,68%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023.

	Controladora			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	A	A	A	A
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(42.814)	(94.792)	(7.987)	736
Alíquota - 34%	14.557	32.229	2.716	(250)
Efeitos tributários de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis (b)	(5.712)	(21.788)	(3.636)	(11.930)
Sobre receitas não tributáveis (c)	3.667	11.038	3.379	14.635
Sobre equivalência patrimonial	(3.651)	(2.526)	5.239	22.742
Crédito fiscal não contabilizado (a)	8.861	18.953	7.698	25.197

- (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\$2.045.353, até de 30 de setembro de 2024 (sendo R\$1.992.912 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.

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	
	30/09/2024	31/12/2023
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	224.451	278.746
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(163.973)	(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 30 de setembro de 2024, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	856.470
Receita de imóveis vendidos apropriada	(632.019)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>224.451</u>

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

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 30 de setembro de 2024, estão demonstrados a seguir:

	R\$
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	137.469
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	129.322
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>266.791</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	499.432
Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)	163.973
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>663.405</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u><u>930.196</u></u>



- (i) Não contempla custo financeiro capitalizado.
- (ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.
- (iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 30 de setembro de 2024 e exercício findo de 31 de dezembro 2023.

Acionista	30/09/2024		31/12/2023	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	28.712.312	39,00	28.442.112	38,63
Outros acionistas	44.906.918	61,00	45.177.118	61,37
	<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.

e) Reserva de capital

Em 30 de setembro 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			
	01/07/2024 A 30/09/2024	01/01/2024 A 30/09/2024	01/07/2023 A 30/09/2023	01/01/2023 A 30/09/2023
<u>Receita operacional líquida</u>				
Com venda de imóveis (a)	58.157	331.494	82.750	309.943
(Provisão) para distratos de clientes (b)	17.214	(2.053)	3.969	2.543
Ajuste a valor presente	151	1.010	(157)	(721)
Com prestação de serviços	15.620	34.493	2.218	8.941
Impostos sobre as vendas	(4.219)	(12.111)	(2.859)	(10.088)
Receita operacional líquida	86.923	352.833	85.921	310.618
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>				
Custo dos imóveis vendidos	(63.915)	(306.892)	(69.851)	(234.924)
Provisão para distratos de clientes (b)	(9.843)	1.962	(1.430)	1.044
Custo dos serviços prestados	(12.798)	(29.747)	(1.954)	829
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(11.693)	(42.933)	(9.869)	(31.528)
Custo das vendas e dos serviços	(98.249)	(377.610)	(83.104)	(264.579)

(a) Em 30 de setembro de 2024 ocorreu uma revisão do custo orçado das obras W/L Vila Romana e Residencial Florear, gerando impacto de reversão de receita apropriada pelo POC (Percentual de obra concluída), com reflexos na margem bruta reportada.



- (b) Provisão para distratos de clientes registrado em “Receita operacional líquida” com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$(2.053), R\$(701) estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 4), R\$(1.483) em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e R\$131 em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante (R\$2.543, R\$1.799, R\$392 e R\$352 respectivamente em 30 de setembro de 2023). E uma reversão de provisão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$1.962 sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 5), (sendo R\$1.044 respectivamente em 30 de setembro de 2023). No trimestre findo em 30 de setembro de 2024 houve a reversão da provisão para distratos de clientes (decorrente da efetivação do distrato) que fora provisionada no segundo trimestre, referente ação judicial em que o Ministério Público está questionando a validade das aprovações do empreendimento Belaterra, o que levou os clientes a solicitarem os distratos. A Companhia ressalta que todas as aprovações do empreendimento foram regularmente obtidas e tem confiança na improcedência da ação. Ainda assim, considerando os pedidos de distrato dos clientes, a Companhia realizou a provisão de 100% das unidades para distrato e informa que não iniciará as obras até que o assunto esteja resolvido.

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	A	A	A	A
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Publicidade e propaganda	(3.702)	(11.947)	(3.798)	(12.614)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(1.458)	(2.381)	(682)	(2.632)
Manutenção de estandes de venda	(237)	(933)	(320)	(1.327)
Comissões sobre vendas	(1.382)	(2.385)	(496)	(2.854)
	(6.779)	(17.646)	(5.296)	(19.427)



18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Pessoal	(2.889)	(7.063)	(1.993)	(2.011)	(5.218)	(13.621)	(3.956)	(9.862)
Ocupação	(79)	(237)	(115)	(329)	(335)	(770)	(269)	(763)
Utilidades e serviços	(431)	(1.347)	(511)	(1.644)	(1.071)	(3.205)	(1.025)	(3.569)
Serviços de terceiros	(481)	(2.933)	(986)	(1.887)	(1.516)	(6.297)	(1.533)	(3.848)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(2)	(33)	(19)	(34)
Marketing institucional	(1)	(2)	(527)	(1.018)	(25)	(55)	(527)	(1.068)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(237)	(706)	(344)	(1.009)	(1.793)	(4.190)	(1.441)	(4.333)
Outras despesas gerais administração	(807)	(2.651)	(500)	(1.760)	(130)	(1.461)	(2)	(509)
	(4.925)	(14.939)	(4.976)	(9.658)	(10.090)	(29.632)	(8.772)	(23.986)



19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(21.526)	(71.544)	(16.687)	(55.751)	(11.265)	(34.484)	(8.803)	(28.155)
Despesas bancárias	(6)	(14)	(7)	(12)	(54)	(200)	(75)	(194)
Outras despesas financeiras	(98)	(326)	(176)	(530)	(6.869)	(9.045)	(278)	(1.469)
	<u>(21.630)</u>	<u>(71.884)</u>	<u>(16.870)</u>	<u>(56.293)</u>	<u>(18.188)</u>	<u>(43.729)</u>	<u>(9.156)</u>	<u>(29.818)</u>
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	1.246	3.827	3.207	10.418	4.928	12.283	5.486	16.511
Variação monetária ativa e juros	-	-	-	-	278	2.131	59	2.569
Juros e atualização sobre empréstimos	81	237	163	1.375	81	237	163	1.374
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	220	1.165	464	1.248
Outras receitas financeiras	(69)	539	169	595	215	1.511	527	2.075
	<u>1.258</u>	<u>4.603</u>	<u>3.539</u>	<u>12.388</u>	<u>5.722</u>	<u>17.327</u>	<u>6.699</u>	<u>23.777</u>



20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controlada				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Amortização de remensuração de investimento - nota nº 8.c	(3.293)	(24.060)	(866)	(2.188)	(3.293)	(24.060)	(866)	(2.188)
Ganho ou perda com venda de imobilizado	-	(2)	-	(3)	196	194	-	54
Custo com venda de imobilizado	-	-	-	-	(3)	(3)	-	-
Despesas com empreendimentos concluídos	(1)	(1)	-	-	(217)	(508)	(261)	(491)
Ganho (perda) na venda de participações societárias - nota nº 8.b (ii) e (iii)	1.584	31.731	-	-	1.584	31.827	-	-
Ganho com prêmio adicional - nota nº 8.c (i)	(1.092)	(822)	134	821	(1.092)	(822)	134	821
Gastos com prospecção de terrenos	(358)	(1.016)	(15)	(15)	(358)	(1.042)	(62)	(521)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) - nota nº 7	(110)	(111)	(25)	(203)	(113)	(15.973)	42	(169)
Reversão para perdas na realização dos estoques	-	-	-	-	-	61	-	1.501
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	11	(171)	(339)	(981)	(4.512)	(9.590)	(2.680)	(2.026)
Indenizações a clientes	-	-	-	-	(2.820)	(3.376)	(324)	(2.388)
Reversão (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	-	(53)	-	159
Reavaliação de propriedade para investimentos	-	-	-	-	-	10.154	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais	220	838	124	283	720	1.098	11.213	17.839
	(3.039)	6.386	(987)	(2.286)	(9.908)	(12.093)	7.196	12.591

(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

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 30 de setembro 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\$5.800, sendo R\$2.998 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$2.012 na rubrica “Custos de Construção” e R\$790 na rubrica “Honorários da Administração. (em 30 de setembro de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”).

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

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

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

Em 23 de março de 2022, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Sétimo e Oitavo Programa de Incentivo a Longo Prazo (7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 7º e 8º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de setembro de 2024 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 900.309, dividido em 314.750 ações e 585.559 opções.

Em 12 de julho de 2023, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Décimo primeiro e Décimo segundo Programa de Incentivo a Longo Prazo (11º Programa – ILP e 12º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 11º e 12º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de setembro de 2024 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.635.111, dividido em 576.839 ações e 1.058.272 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 2.535.420 ações, que representa 3,44% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R\$1.524 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo revertido para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 o montante de (R\$1.162), sendo (R\$591) na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e (R\$571) na rubrica “Honorários da Administração”, (em 30 de setembro de 2023, foi feita uma provisão no montante de R\$1.382, sendo R\$798 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$584 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:

- 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	31.089	31.089	148.797	148.797	(**)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	13.938	13.938	52.713	52.713	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	240.654	240.654	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6.1	Nível 2	22.287	22.287	3.591	3.591	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 3	11.016	11.016	37.844	37.844	(**)
		78.330	78.330	483.599	483.599	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9 (a)	Nível 2	-	-	100.915	100.915	(**)
Debêntures – Nota 9 (b)	Nível 2	566.869	556.622	566.869	556.622	(**)
Notas Comerciais – Nota 9 (c)	Nível 2	39.726	39.726	39.726	39.726	(**)
Fornecedores	Nível 2	3.141	3.141	21.892	21.892	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	4.109	4.109	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6.1	Nível 2	139.583	139.583	22.615	22.615	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	-	-	3.817	3.817	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	1.524	1.524	1.524	1.524	(**)
		750.843	740.596	761.467	751.220	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de setembro de 2024.



O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de setembro 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

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 30 de setembro 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 30 de setembro 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:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de

mercado.

- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.
- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado apresenta variações para o valor justo conforme nota explicativa nº 23 b.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 30 de setembro de 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	11,33%	8,5%	5,67%
Posição em 30/09/2024 = R\$193.366(*)		21.908	16.436	10.964

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de setembro de 2024.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de setembro 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 30 de setembro de 2024, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures	IPCA	3,96%	4,95%	5,94%
Posição em 30/09/2024 = R\$240.035 (i)		9.505	11.882	14.258
Debêntures	CDI	11,33%	14,16%	17,00%
Posição em 30/09/2024 = R\$326.834 (i)		37.030	46.280	55.562
Financiamento à produção	CDI	11,33%	14,16%	17,00%
Posição em 30/09/2024 = R\$3.846(ii)		436	545	654
Financiamento à produção	TR	1,15%	1,44%	1,73%
Posição em 30/09/2024 = R\$76.101 (ii)		875	1.096	1.317
Financiamento à produção	POUPANÇA	6,17%	7,71%	9,25%
Posição em 30/09/2024 = R\$20.968 (ii)		1.294	1.617	1.940
Notas comerciais	CDI	11,33%	14,16%	17,00%
Posição em 30/09/2024 = R\$ 39.726 (ii)		4.501	5.625	6.753
		53.641	67.045	80.484

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de setembro de 2024.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2024, são como segue:

	<u>Vencimento até</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra cível	29/03/2026	-	770.784
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	23/06/2025	5.097	5.097
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 30 de setembro de 2024.

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia não possuíam, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 operações de securitização em aberto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o saldo totalizava R\$172, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 9):

<u>Ano</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2024	-	78
2025	-	66
2026	-	27
Após 2026	-	1
	<u>-</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			
		01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
		A	A	A	A
		30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Lucro (Prejuízo) do período		(42.814)	(94.792)	(7.987)	736
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)		73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)		(0,58156)	(1,28760)	(0,10849)	0,01000
		Consolidado			
		01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
		A	A	A	A
		30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
(Prejuízo) lucro do período atribuível aos acionistas		(42.814)	(94.792)	(7.987)	736
(Prejuízo) lucro do período atribuível participação não controladores		(63)	(2.336)	(114)	620
		(42.877)	(97.128)	(8.101)	1.356
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)		73.619	73.619	73.619	73.619
Resultado básico e diluído por ação (em reais)		(0,58242)	(1,31933)	(0,11004)	0,01842

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 informou suas projeções de Valor Geral de Vendas (“VGV”) de lançamentos e margem bruta relativas ao empreendimento do Jardim das Perdizes.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

A projeção 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:

Lançamentos	VGV Total (R\$ milhões)	VGV Tecnisa (R\$ milhões)
Exercício de 2021	N/A	N/A
Exercício de 2022	R\$ 506 milhões	R\$ 291 milhões
Exercício de 2023	N/A	N/A

Para os anos de 2024, 2025 e 2026, a Companhia projeta Lançamentos de R\$ 5,3 bilhões em VGV no Jardim das Perdizes, sendo R\$ 2,8 bilhões a participação TECNISA.

	VGV de lançamentos (bilhões)			
	2024	2025	2026	Total
100% participação	1,7	1,5	2,1	5,3
parte Tecnisa	0,9	0,8	1,1	2,8

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.

e) Comportamento das projeções:

No terceiro trimestre de 2024, a Companhia realizou o Lançamento de R\$ 593 milhões, sendo 52,5% parte TECNISA. No acumulado de 2024, os lançamentos somam VGV de R\$ 1.621 milhões, sendo R\$ 851 milhões parte TECNISA. Desta forma, estes lançamentos contribuíram para que a Companhia atingisse 95% da projeção para o ano de 2024 e 30% da totalidade do *guidance*. A margem bruta ajustada acumulada no 9M24 no Jardim das Perdizes alcançou 43,6%. A oscilação apresentada é justificada por ser uma projeção média até 2026, sendo que o Jardim das Perdizes é composto por produtos com diferentes margens esperadas, de modo que a margem bruta passará por oscilações, a depender do mix de lançamentos, até 2026, que é o prazo final da projeção.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**
Data Base 30.09.2024

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	28.712.312	39,0%	-	0,0%	28.712.312	39,0%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,001%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	6.700	0,009%	-	0,0%	6.700	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	44.899.718	61,0%	-	0,0%	44.899.718	61,0%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
<i>Ações em Circulação</i>	<i>44.899.718</i>	<i>61,0%</i>	<i>-</i>	<i>0,0%</i>	<i>44.899.718</i>	<i>61,0%</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**
Data Base 30.09.2023

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	28.264.112	38,4%	-	0,0%	27.929.012	37,9%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,001%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	76.500	0,1%	-	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	45.278.118	61,5%	-	0,0%	45.688.718	62,1%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
<i>Ações em Circulação</i>	<i>45.278.118</i>	<i>61,5%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>45.688.718</i>	<i>62,1%</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - Data Base 30.09.2024**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	26.078.200	35,4%	-	0,0%	26.078.200	35,4%
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2.620.000	3,6%	-	0,0%	2.620.000	3,6%
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,019%	-	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	0,001%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	6.700	0,009%	-	0,0%	6.700	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Vokin ⁽¹⁾	10.533.899	14,3%	-	0,0%	10.533.899	14,3%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	34.365.819	46,7%	-	0,0%	34.365.819	46,7%
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 trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Tecnisa S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Tecnisa S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional de contabilidade 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 contábeis 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, consequentemente, 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, às 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e 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 aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão das cifras
do ano anterior

As Informações Trimestrais (ITR) mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado dos nove meses findo em 30 de setembro de 2023, obtidas das Informações Trimestrais (ITR) daquele período, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais (ITR) findo em 30 de setembro de 2023 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 8 de novembro de 2023 e 27 de março de 2024, respectivamente, sem ressalvas.

São Paulo, 6 de novembro de 2024

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador
CRC 1SP255830/O-3

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração do ITR referente ao período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 06 de novembro 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 do 3º 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, 04 de novembro 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

CRISTIANE SAMPAIO E SAMPAIO
Cargo: Diretora Jurídica e de Compliance

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 do 3º 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, 04 de novembro 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

CRISTIANE SAMPAIO E SAMPAIO
Cargo: Diretora Jurídica e de Compliance

RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios