

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 - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	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 - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

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

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	79
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	81
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	83
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2023
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 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.417.151	1.517.949
1.01	Ativo Circulante	133.253	196.332
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	79.660	88.410
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.259	68.347
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	8.259	68.347
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	8.259	68.347
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.098	3.765
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.098	3.765
1.01.07	Despesas Antecipadas	786	107
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	42.450	35.703
1.01.08.03	Outros	42.450	35.703
1.01.08.03.01	Créditos diversos	39.352	32.157
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	3.098	3.546
1.02	Ativo Não Circulante	1.283.898	1.321.617
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	46.874	58.666
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.729	4.127
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.313	415
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	2.313	415
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	24.170	43.109
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	11.749	30.083
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	12.421	13.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.662	11.015
1.02.01.10.04	Outras contas a receber	15.662	11.015
1.02.02	Investimentos	1.218.265	1.246.762
1.02.02.01	Participações Societárias	1.218.265	1.246.762
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.218.265	1.246.762
1.02.03	Imobilizado	6.327	5.718
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.327	5.718
1.02.04	Intangível	12.432	10.471
1.02.04.01	Intangíveis	12.432	10.471
1.02.04.01.02	Intangíveis	12.432	10.471

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.417.151	1.517.949
2.01	Passivo Circulante	292.172	349.516
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.698	19.471
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.698	19.471
2.01.02	Fornecedores	642	1.286
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	642	1.286
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.022	1.036
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.022	1.036
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições a recolher	1.022	1.036
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	73.501	51.112
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.503	7.511
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.503	7.511
2.01.04.02	Debêntures	70.998	43.601
2.01.05	Outras Obrigações	205.309	276.611
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	193.351	261.749
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	193.351	261.749
2.01.05.02	Outros	11.958	14.862
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.328	1.232
2.01.05.02.05	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	13.630
2.02	Passivo Não Circulante	526.318	578.495
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	511.611	555.100
2.02.01.02	Debêntures	511.611	555.100
2.02.02	Outras Obrigações	14.707	23.395
2.02.02.02	Outros	14.707	23.395
2.02.02.02.03	Passivo a descoberto das investidas	6.435	16.720
2.02.02.02.05	Outras contas a pagar	7.031	6.063
2.02.02.02.06	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.241	612
2.03	Patrimônio Líquido	598.661	589.938
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-41.038	-41.038
2.03.02.07	Reserva de Capital	-1.356	-1.356
2.03.02.08	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.228.617	-1.237.340

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.965	39.297	1.702	10.444
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.677	-10.885	-8.736	-16.980
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	592	-4.682	-6.036	-10.890
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.269	-6.203	-2.700	-6.090
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-838	-1.299	2.299	294
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.480	51.481	8.139	27.130
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.965	39.297	1.702	10.444
3.06	Resultado Financeiro	-13.388	-30.574	-11.048	-26.841
3.06.01	Receitas Financeiras	4.015	8.849	5.789	9.798
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.403	-39.423	-16.837	-36.639
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.577	8.723	-9.346	-16.397
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.577	8.723	-9.346	-16.397
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.577	8.723	-9.346	-16.397
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06217	0,11849	-0,12695	-0,22273
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,06217	0,11849	-0,12695	-0,22273

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	4.577	8.723	-9.346	-16.397
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.577	8.723	-9.346	-16.397

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-20.034	-20.978
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.667	-9.184
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo líquido do semestre	8.723	-16.397
6.01.01.02	Depreciação	802	555
6.01.01.03	Amortização de software	1.864	2.344
6.01.01.04	Baixa Intangível	15	0
6.01.01.05	Baixa de imobilizado	3	6
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-51.481	-27.130
6.01.01.07	Juros e encargos financeiros líquidos	39.509	33.590
6.01.01.08	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-957	-2.556
6.01.01.09	Provisão para participação no lucros	0	2.650
6.01.01.11	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.060	418
6.01.01.13	Provisão para perdas parceiros de construção	177	-4.482
6.01.01.14	Amortização de remensuração de investimento	2.414	2.517
6.01.01.16	Provisão para riscos	538	-699
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.359	-21.009
6.01.02.01	Créditos diversos	-7.195	5.690
6.01.02.02	Despesas pagas antecipadamente	-679	-719
6.01.02.03	Impostos a recuperar	-231	5.217
6.01.02.04	Outras contas a receber	-4.647	1.370
6.01.02.05	Fornecedores	-644	-892
6.01.02.06	Impostos, contribuições e salários	-8.228	-8.801
6.01.02.07	Partes relacionadas	17.562	-23.055
6.01.02.08	Outras contas a pagar	-297	181
6.01.02.09	Aquisição de participação societária a pagar	-3.000	0
6.01.03	Outros	-15.342	9.215
6.01.03.01	Juros pagos	-30.830	-28.265
6.01.03.02	Dividendos recebidos	15.488	37.480
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	45.732	29.958
6.02.01	Intangível	-3.840	-500
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	60.443	20.670
6.02.03	Compras de imobilizado	-581	-2
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-10.290	-7.164
6.02.05	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	0	16.954
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.448	-16.161
6.03.01	Captações de empréstimos	0	105.000
6.03.02	Amortização de empréstimos	-34.448	-121.161
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.750	-7.181
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	88.410	84.981
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	79.660	77.800

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.723	0	8.723
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.723	0	8.723
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.228.617	0	598.661

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-16.397	0	-16.397
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.397	0	-16.397
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.254.782	0	573.852

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.135	-1.957
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-902	-1.555
7.02.04	Outros	-2.233	-402
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.135	-1.957
7.04	Retenções	-2.666	-2.899
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.666	-2.899
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.801	-4.856
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	60.330	36.928
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	51.481	27.130
7.06.02	Receitas Financeiras	8.849	9.798
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	54.529	32.072
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	54.529	32.072
7.08.01	Pessoal	4.161	9.283
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.156	6.611
7.08.01.02	Benefícios	1.068	1.577
7.08.01.03	F.G.T.S.	142	410
7.08.01.04	Outros	-3.205	685
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.092	2.417
7.08.02.01	Federais	2.092	2.417
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39.553	36.769
7.08.03.01	Juros	39.423	36.639
7.08.03.02	Aluguéis	130	130
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	8.723	-16.397
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.723	-16.397

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.567.755	1.607.828
1.01	Ativo Circulante	831.367	861.002
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	143.211	113.662
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.949	87.346
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	17.949	87.346
1.01.02.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	17.949	87.346
1.01.03	Contas a Receber	155.810	99.765
1.01.03.01	Clientes	155.810	99.765
1.01.04	Estoques	457.697	504.107
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.644	18.728
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.644	18.728
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.540	2.240
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.516	35.154
1.01.08.03	Outros	40.516	35.154
1.01.08.03.01	Créditos diversos	37.418	31.608
1.01.08.03.02	Parceiros em negócios	3.098	3.546
1.02	Ativo Não Circulante	736.388	746.826
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	252.198	219.288
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	4.729	4.127
1.02.01.03.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	4.729	4.127
1.02.01.04	Contas a Receber	63.902	65.749
1.02.01.04.01	Clientes	35.885	43.996
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	28.017	21.753
1.02.01.05	Estoques	114.584	86.710
1.02.01.07	Tributos Diferidos	7.292	1.286
1.02.01.07.02	Tributos Correntes a Recuperar	7.292	1.286
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	61.691	61.416
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	6.678	6.422
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	55.013	54.994
1.02.02	Investimentos	458.991	505.589
1.02.02.01	Participações Societárias	458.991	505.589
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	458.991	505.589
1.02.03	Imobilizado	12.767	11.478
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	12.767	11.478
1.02.04	Intangível	12.432	10.471
1.02.04.01	Intangíveis	12.432	10.471
1.02.04.01.02	Intangíveis	12.432	10.471

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.567.755	1.607.828
2.01	Passivo Circulante	234.925	236.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.295	22.328
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.295	22.328
2.01.02	Fornecedores	19.870	11.763
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.870	11.763
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.638	9.428
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.638	9.428
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.303	3.598
2.01.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.658	3.135
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	2.677	2.695
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.047	51.199
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	18.049	7.598
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	18.049	7.598
2.01.04.02	Debêntures	70.998	43.601
2.01.05	Outras Obrigações	99.075	142.070
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	36.193	61.437
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.593	9.968
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	21.600	51.469
2.01.05.02	Outros	62.882	80.633
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	35.545	54.065
2.01.05.02.05	Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.270	5.243
2.01.05.02.06	Aquisição de participação societária a pagar	10.630	13.630
2.01.05.02.07	Outras contas a pagar/Provisão para plano de incentivo a longo prazo	12.437	7.695
2.02	Passivo Não Circulante	701.631	749.018
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	574.484	597.367
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	62.873	42.267
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	62.873	42.267
2.02.01.02	Debêntures	511.611	555.100
2.02.02	Outras Obrigações	91.080	111.788
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.801	1.841
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.801	1.841
2.02.02.02	Outros	89.279	109.947
2.02.02.02.03	Adiantamentos de clientes	69.541	90.342
2.02.02.02.04	Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.005	6.107
2.02.02.02.05	Passivo a descoberto das investidas	2.776	2.622
2.02.02.02.07	Outras contas a pagar	10.716	10.264
2.02.02.02.08	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.241	612
2.02.03	Tributos Diferidos	1.450	1.399
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.450	1.399
2.02.04	Provisões	34.617	38.464
2.02.04.02	Outras Provisões	34.617	38.464
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.881	3.431
2.02.04.02.04	Provisão para Riscos	30.736	35.033
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	631.199	622.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.868.316	1.868.316
2.03.02	Reservas de Capital	-41.038	-41.038
2.03.02.09	Reserva de Capital	-1.356	-1.356
2.03.02.10	Gastos com emissão de ações	-39.682	-39.682
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.228.617	-1.237.340
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	32.538	32.084

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	101.811	241.541	40.566	88.045
3.01.01	Receita Bruta de Vendas	90.462	225.203	40.041	86.086
3.01.02	Receita de prestação de serviços	15.033	23.567	1.835	4.644
3.01.03	Deduções da Receita Bruta	-3.684	-7.229	-1.310	-2.685
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-87.345	-198.319	-38.691	-81.085
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos	-79.310	-184.258	-34.585	-73.409
3.02.02	Custos dos Serviços Prestados	-8.035	-14.061	-4.106	-7.676
3.03	Resultado Bruto	14.466	43.222	1.875	6.960
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.028	-24.244	-6.339	-8.847
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.587	-14.131	-8.995	-14.897
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.716	-21.417	-14.062	-27.524
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-5.447	-15.214	-11.362	-21.434
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.269	-6.203	-2.700	-6.090
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.696	5.395	7.638	4.994
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.579	5.909	9.080	28.580
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.438	18.978	-4.464	-1.887
3.06	Resultado Financeiro	-1.707	-3.584	-3.987	-12.220
3.06.01	Receitas Financeiras	8.757	17.078	8.617	15.570
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.464	-20.662	-12.604	-27.790
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.731	15.394	-8.451	-14.107
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.942	-5.937	-1.078	-2.395
3.08.01	Corrente	-2.404	-5.363	-938	-2.123
3.08.02	Diferido	-538	-574	-140	-272
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.789	9.457	-9.529	-16.502
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	4.789	9.457	-9.529	-16.502
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.577	8.723	-9.346	-16.397
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	212	734	-183	-105
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06505	0,12846	-0,12944	-0,22415
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,06505	0,12846	-0,12944	-0,22415

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	4.789	9.457	-9.529	-16.502
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	4.789	9.457	-9.529	-16.502
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.577	8.723	-9.346	-16.397
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	212	734	-183	-105

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-34.768	-29.393
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	61.273	809
6.01.01.01	Prejuízo líquido do semestre	15.394	-14.107
6.01.01.02	Depreciação	2.310	3.275
6.01.01.03	Amortização de software	1.864	2.391
6.01.01.04	Baixa de imobilizado / intangível	611	2.849
6.01.01.05	Equivalência patrimonial	-5.909	-28.580
6.01.01.06	Juros e encargos financeiros, líquidos	43.723	34.656
6.01.01.07	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-2.239	-3.535
6.01.01.08	Provisão para participação no lucros	0	2.650
6.01.01.10	Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.060	418
6.01.01.11	Pis e Cofins diferidos	1.000	124
6.01.01.12	Provisão para garantias	1.567	539
6.01.01.15	Provisão para Riscos	1.407	5.394
6.01.01.16	Provisão para perda na realização do estoque	-1.501	-1.475
6.01.01.17	Provisão para perdas parceiros de construção	215	-4.482
6.01.01.18	Provisão para rescisões de clientes	-1.048	-1.683
6.01.01.19	Amortização de remensuração de investimento	2.414	2.517
6.01.01.20	Provisão para crédito com perda esperada/ Ajuste a valor presente	405	-142
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-69.388	-36.815
6.01.02.01	Contas a receber	-135.178	-45.945
6.01.02.02	Créditos diversos	-5.810	5.625
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	27.180	13.516
6.01.02.04	Despesas pagas antecipadamente	-1.300	-1.300
6.01.02.05	Impostos a recuperar	78	4.179
6.01.02.06	Outras contas a receber	-6.264	2.381
6.01.02.07	Aquisição de participações societária a pagar	-3.000	0
6.01.02.08	Fornecedores	8.107	-4.038
6.01.02.09	Impostos, contribuições e salários	-6.492	-9.435
6.01.02.10	Adiantamento de clientes	46.123	14.092
6.01.02.11	Partes relacionadas e parceiros de negócios	13.390	1.050
6.01.02.12	Participações em consórcios	-40	224
6.01.02.13	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-2.075	-501
6.01.02.14	Pagamento de garantias	-1.830	-2.848
6.01.02.15	Outras contas a pagar	3.427	-12
6.01.02.17	Pagamentos de processos para riscos	-5.704	-13.803
6.01.03	Outros	-26.653	6.613
6.01.03.01	Juros pagos	-34.283	-29.114
6.01.03.02	Impostos de renda e contribuição social pagos	-5.658	-1.753
6.01.03.03	Dividendos recebidos	13.288	37.480
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	63.742	27.613
6.02.01	Intangível	-3.840	-500
6.02.02	Títulos e valores mobiliários	71.034	12.826
6.02.03	Compras de imobilizado	-3.362	-1.581
6.02.04	Aumento/redução dos investimentos	-90	-86

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.02.06	Caixa líquido gerado na venda de participação societária	0	16.954
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	575	-3.417
6.03.02	Captações de empréstimos	45.870	116.646
6.03.03	Amortizações de empréstimos	-45.015	-121.663
6.03.04	Participação de acionistas não controladores e controladas	-280	1.600
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	29.549	-5.197
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	113.662	103.863
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	143.211	98.666

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938	32.084	622.022
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.237.340	0	589.938	32.084	622.022
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-280	-280
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.723	0	8.723	734	9.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.723	0	8.723	734	9.457
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	-1.356	-1.228.617	0	598.661	32.538	631.199

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249	70.985	661.234
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.868.316	-39.682	0	-1.238.385	0	590.249	70.985	661.234
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	18.554	18.554
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	18.554	18.554
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-16.397	0	-16.397	-105	-16.502
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.397	0	-16.397	-105	-16.502
5.07	Saldos Finais	1.868.316	-39.682	0	-1.254.782	0	573.852	89.434	663.286

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	248.929	92.213
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	248.929	92.213
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-211.901	-97.723
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-176.660	-72.710
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.316	-3.463
7.02.04	Outros	-32.925	-21.550
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.028	-5.510
7.04	Retenções	-4.174	-5.666
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.174	-5.666
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.854	-11.176
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.987	44.150
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.909	28.580
7.06.02	Receitas Financeiras	17.078	15.570
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	55.841	32.974
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	55.841	32.974
7.08.01	Pessoal	10.037	13.837
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.704	11.143
7.08.01.02	Benefícios	1.275	1.473
7.08.01.03	F.G.T.S.	142	410
7.08.01.04	Outros	-3.084	811
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.300	7.577
7.08.02.01	Federais	14.151	7.182
7.08.02.03	Municipais	1.149	395
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.047	28.062
7.08.03.01	Juros	20.662	27.790
7.08.03.02	Aluguéis	385	272
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.457	-16.502
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.723	-16.397
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	734	-105

Comentário do Desempenho

**TECNISA S.A.**

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

2T23

Receita Líquida aumenta 151% em relação ao 2T22, atingindo R\$ 102 milhões. A Companhia encerrou o 2T23 com R\$ 5 milhões de Lucro Líquido, quarto trimestre consecutivo de resultado positivo.

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada com construção e vendas, divulga os resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 93 milhões no trimestre, um aumento de 5% em comparação ao 2T22, com VSO líquida de 9,2%.
- ✓ O **Lucro Líquido** foi de R\$ 5 milhões no trimestre, revertendo a perda de R\$ 9 milhões reportada no 2T22. Nos últimos 12 meses, o resultado positivo atingiu R\$ 26 milhões.
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,3 bilhões, na participação Tecnisa.
- ✓ A **Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 2T23 em R\$ 166 milhões, 2 vezes as dívidas vincendas no curto prazo.
- ✓ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 102 milhões no trimestre, um crescimento de 151% relativamente ao 2T22.
- ✓ Com a melhora dos resultados operacionais da Companhia, a **S&P Global Ratings** reafirmou o rating corporativo da Companhia em '**brA**', com perspectiva estável.
- ✓ O **Lucro Bruto Ajustado** somou R\$ 24 milhões no 2T23, com margem de 23,1%, um incremento de 7 p.p. sobre o mesmo período de 2022.

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com satisfação, apresentamos os resultados do segundo trimestre de 2023, onde atingimos lucro líquido pelo quarto trimestre consecutivo, uma conquista importante diante de um **ambiente macroeconômico** que continuou desfavorável. Os esforços para controle da inflação mantiveram os juros em patamares elevados, postergando decisões de aquisição de imóveis por clientes. Por outro lado, vislumbramos com otimismo uma perspectiva de melhora para o segundo semestre, com início do ciclo de redução das taxas de juros, o que será muito benéfico para a economia e para o setor imobiliário.

Nesse cenário, buscamos implementar estratégias para fomentar o desempenho comercial. Em maio de 2023, por exemplo, realizamos a **Convenção Anual de Vendas**, contando com a participação do Time Comercial da Companhia e de diversos executivos seniores.

No trimestre, registramos **R\$ 121 milhões de vendas brutas**, aumento de 16% quando comparado com o segundo trimestre de 2022. A performance de vendas, aliada à evolução das obras, contribuiu para um **crescimento na Receita Líquida de 151%** entre os mesmos períodos, alcançando R\$ 102 milhões. Por sua vez, o Lucro Bruto Ajustado foi de R\$ 24 milhões, com Margem Bruta Ajustada de 23%, representando melhora de 7 p.p..

Além disso, os lançamentos mais recentes têm apresentado margem superior, contribuindo para um **Lucro Bruto a Apropriar¹ de R\$ 126 milhões**. Desta forma, a **Margem Bruta a Apropriar¹ atingiu 35%**, crescimento de 11 p.p. quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Por fim, como resultado, reportamos um **lucro líquido de R\$ 5 milhões** no trimestre, acumulando R\$ 26 milhões nos últimos 12 meses, fruto de um trabalho árduo e do foco no reestabelecimento da lucratividade. Com a continuidade da melhora operacional e dos resultados da Companhia, a **S&P Global Ratings** reafirmou em julho deste ano o rating corporativo da Companhia em 'brA', com perspectiva estável.

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 a apropriar consolidados integralmente e do Jardim das Perdizes, na participação da Companhia.

Comentário do Desempenho



TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Unidades lançadas	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
GVV lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
GVV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Vendas Contratadas	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Unidades vendidas	78	115	-32,2%	98	-20,4%	176	192	-8,3%
Área útil comercializada (m²)	7.752	10.212	-24,1%	10.775	-28,1%	18.527	19.181	-3,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	115.017	101.557	13,3%	144.330	-20,3%	259.347	183.384	41,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	93.131	88.962	4,7%	114.278	-18,5%	207.410	159.224	30,3%
Banco de Terrenos	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.670	7.528	-11,4%	6.667	0,0%	6.670	7.528	-11,4%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.310	4.990	-13,6%	4.308	0,0%	4.310	4.990	-13,6%
Indicadores Financeiros	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Receita operacional líquida	101.811	40.566	151,0%	139.730	-27,1%	241.541	88.045	174,3%
Lucro bruto ajustado	23.513	6.423	266,1%	41.368	-43,2%	64.882	15.335	323,1%
Margem bruta ajustada (%)	23,1%	15,8%	7,3 p.p.	29,6%	-6,5 p.p.	26,9%	17,4%	9,4 p.p.
EBITDA ajustado	20.906	5.065	312,8%	25.576	-18,3%	46.483	15.421	201,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	20,5%	12,5%	8,0 p.p.	18,3%	2,2 p.p.	19,2%	17,5%	1,7 p.p.
Lucro líquido do período	4.577	(9.346)	-149,0%	4.146	10,4%	8.723	(16.397)	-153,2%
Margem líquida (%)	4,5%	-23,0%	27,5 p.p.	3,0%	1,5 p.p.	3,6%	-18,6%	22,2 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,0622	(0,1270)	-149,0%	0,0563	10,4%	0,1185	(0,2227)	-153,2%
Receita líquida a apropriar	227.480	175.269	29,8%	255.382	-10,9%	227.480	175.269	29,8%
Lucro bruto a apropriar	64.270	41.802	53,7%	68.137	-5,7%	64.270	41.802	53,7%
Margem bruta a apropriar (%)	28,3%	23,9%	4,4 p.p.	26,7%	1,6 p.p.	28,3%	23,9%	4,4 p.p.
Endividamento	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Patrimônio líquido¹	631.199	663.286	-4,8%	626.439	0,8%	631.199	663.286	-4,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.211	98.666	45,1%	168.018	-14,8%	143.211	98.666	45,1%
Títulos e Valores Mobiliários	22.678	62.805	-63,9%	26.838	-15,5%	22.678	62.805	-63,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	165.889	161.471	2,7%	194.856	-14,9%	165.889	161.471	2,7%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(210)	(619)	-66,1%	(4.419)	-95,2%	(210)	(619)	-66,1%
(-) Debêntures	(582.609)	(544.103)	7,1%	(582.861)	0,0%	(582.609)	(544.103)	7,1%
(-) Outras dívidas corporativas	(2.503)	(12.515)	-80,0%	(5.009)	-50,0%	(2.503)	(12.515)	-80,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(419.433)	(395.766)	6,0%	(397.433)	5,5%	(419.433)	(395.766)	6,0%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-66,5%	-59,7%	-6,8 p.p.	-63,4%	-3,0 p.p.	-66,5%	-59,7%	-6,8 p.p.
(-) Financiamento à produção	(78.209)	(20.333)	284,6%	(66.643)	17,4%	(78.209)	(20.333)	284,6%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-78,8%	-62,7%	-16,1 p.p.	-74,1%	-4,8 p.p.	-78,8%	-62,7%	-16,1 p.p.
Geração (Consumo) de caixa²	(33.566)	(25.248)	32,9%	(20.645)	62,6%	(54.211)	(30.577)	77,3%
Geração (Consumo) de caixa ajustado³	(26.929)	(23.380)	15,2%	(23.345)	15,4%	(50.274)	(21.661)	132,1%

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

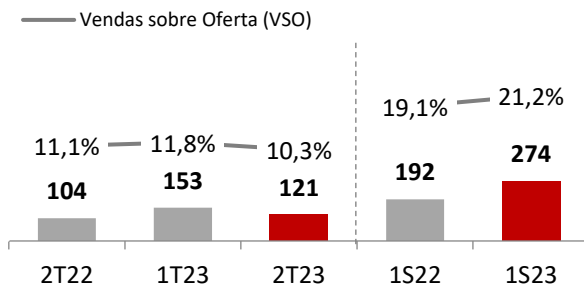
A Companhia não realizou **lançamentos** no 2T23. Vale ressaltar que a Companhia tem avançado no desenvolvimento dos próximos lançamentos da carteira de terrenos, enquanto acompanha os trâmites relacionados ao leilão de CEPAC da Operação Urbana da Água Branca.

VENDAS CONTRATADAS

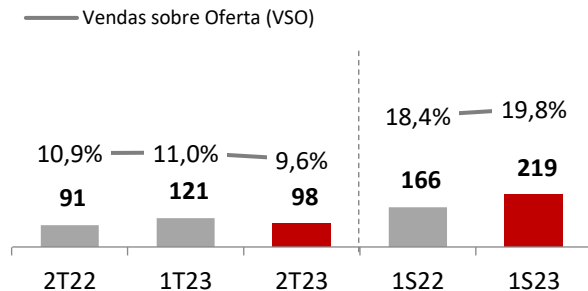
As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 121 milhões, sendo R\$ 98 milhões na parte TECNISA, um aumento de 16% em relação ao 2T22 e redução de 21% em comparação ao 1T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Brutas totalizaram R\$ 219 milhões, aumento de 32% em relação ao 1S22.

A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, foi de 9,6% no 2T23, 0,8 p.p. abaixo do 2T22 e 1,5 p.p. inferior ao trimestre anterior. No acumulado do ano, a VSO Bruta teve uma melhora de 1,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior, alcançando 19,8%.

Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)



Os **Distratos** no período somaram R\$ 5 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 93 milhões no trimestre, representando um aumento de 5% em relação ao 2T22 e uma diminuição de 19% em relação ao 1T23.

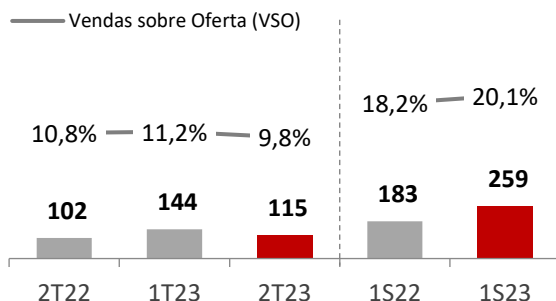
Como consequência, a **VSO líquida** no 2T23 foi de 9,2%, comparado a 10,6% no 2T22 e 10,4% no 1T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Líquidas somaram R\$ 207 milhões, incremento de 30%, quando comparado com os R\$ 159 milhões do 1S22.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 2T23 em R\$ 13 milhões, diminuição de 61% em relação aos R\$ 32 milhões reportados no 2T22 e um aumento 11% quando comparado aos R\$ 11 milhões apresentados no 1T23.

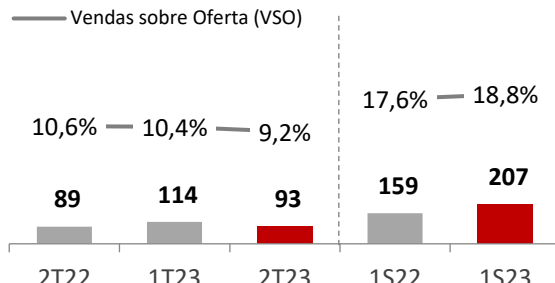
Comentário do Desempenho



Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)



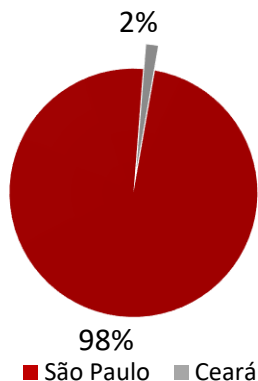
Vendas Contratadas	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	120.890	104.296	15,9%	153.024	-21,0%	273.914	192.332	42,4%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	97.668	91.404	6,9%	121.110	-19,4%	218.778	166.024	31,8%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(5.873)	(2.739)	114,4%	(8.694)	-32,4%	(14.567)	(8.948)	62,8%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(4.536)	(2.442)	85,8%	(6.831)	-33,6%	(11.368)	(6.800)	67,2%
Unidades vendidas	78	115	-32,2%	98	-20,4%	176	192	-8,3%
Área útil comercializada (m²)	7.752	10.212	-24,1%	10.775	-28,1%	18.527	19.181	-3,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	115.017	101.557	13,3%	144.330	-20,3%	259.347	183.384	41,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	93.131	88.962	4,7%	114.278	-18,5%	207.410	159.224	30,3%

Vendas por fase do empreendimento (R\$ mil, % TECNISA)	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	97.458	(4.105)	93.353
Concluídos	210	(431)	(221)
Total	97.668	(4.536)	93.131

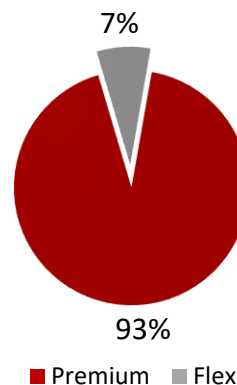
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 2T23 um VGV potencial de **R\$ 4.310 milhões**, parcela TECNISA, sem variação em relação ao trimestre anterior. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo e 93% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

Distribuição Geográfica (2T23)



Distribuição por Segmento (2T23)



Comentário do Desempenho

Vale ressaltar que a Companhia segue realizando a venda dos terrenos não aderentes à estratégia. Fora do Estado de São Paulo, destacam-se 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE, que tem potencial para geração de caixa e de resultado para a Companhia.

Em 30 de junho de 2023, os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentavam um VGV potencial de R\$ 5,1 bilhões, dos quais R\$ 2,9 bilhões referem-se à participação TECNISA. Cabe destacar que 94% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, foi adquirida em dinheiro e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

Ao final do 2T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão em projetos aprovados e outros R\$ 1 bilhão em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

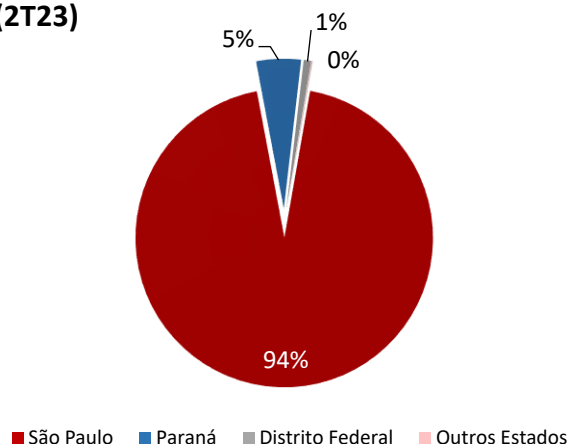
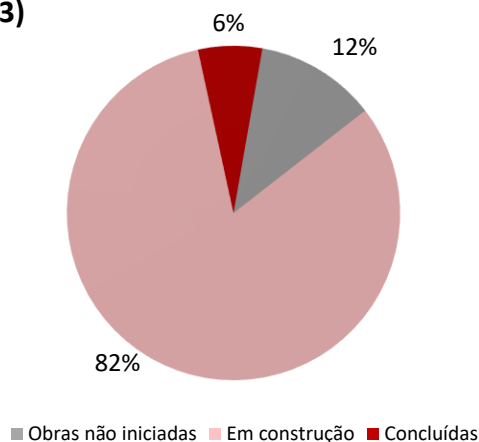
Carteira de Terrenos por Estágio de Desenvolvimento (% TECNISA, R\$ milhões)



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 2T23 com R\$ 1.047 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 914 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 21% em relação ao 2T22 e uma queda de 10% em relação ao 1T23. O estoque de unidades concluídas representa 6% do total. Ao final do trimestre, 94% do estoque da Companhia encontrava-se em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

Comentário do Desempenho

Distribuição geográfica
(2T23)Distribuição por status
(2T23)

2T23	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.047,1	100,0%	914,0	100,0%	72.417	100,0%	1.020	100,0%
Lançamentos 2023	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2022	476,3	45,5%	397,1	43,4%	23.013	31,8%	180	17,6%
Lançamentos 2021	446,5	42,6%	394,3	43,1%	35.716	49,3%	649	63,6%
Lançamentos 2020	65,9	6,3%	65,9	7,2%	5.882	8,1%	37	3,6%
Lançamentos 2019	0,0	0,0%	0,0	0,0%	6	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2018	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2017	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2016	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2015	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2014	0,6	0,1%	0,3	0,0%	202	0,3%	-	0,0%
Lançamentos 2013	0,1	0,0%	0,0	0,0%	29	0,0%	1	0,1%
Lançamentos 2012	40,3	3,8%	40,2	4,4%	4.551	6,3%	127	12,5%
Lançamentos 2011	6,3	0,6%	5,7	0,6%	1.139	1,6%	5	0,5%
Lançamentos 2010	7,4	0,7%	7,3	0,8%	1.180	1,6%	13	1,3%
Lançamentos 2009	0,7	0,1%	0,7	0,1%	167	0,2%	3	0,3%
Lançamentos 2008	0,9	0,1%	0,4	0,0%	169	0,2%	2	0,2%
Lanç. Anteriores a 2008	2,1	0,2%	1,9	0,2%	362	0,5%	3,0	0,3%
Concluídas	58,5	5,6%	56,7	6,2%	7.805	10,8%	154	15,1%
Em construção	802,3	76,6%	750,1	82,1%	53.197	73,5%	792	77,6%
Obras não iniciadas	186,4	17,8%	107,2	11,7%	11.414	15,8%	74	7,3%

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

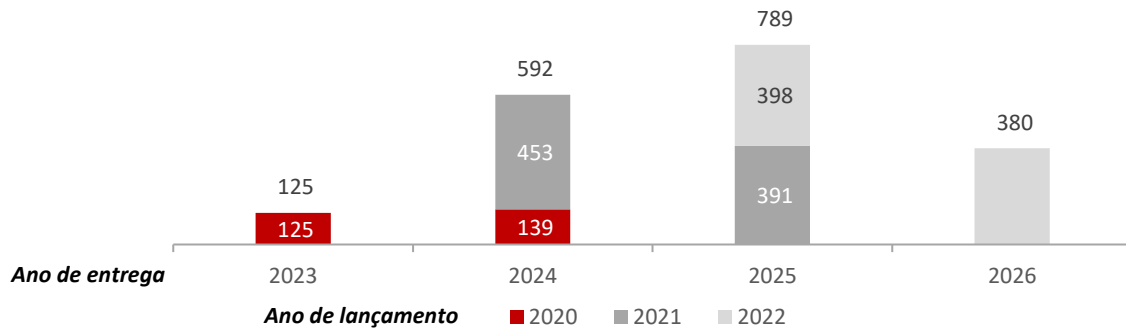
No 2T23, **não houve entrega** de empreendimentos. Considerando o ciclo de lançamentos iniciado ao final de 2020, as próximas entregas estão previstas para o segundo semestre de 2023.

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

Comentário do Desempenho



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



REPASSE DE UNIDADES

No 2T23, foram repassadas 48 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 20 milhões, aumento de 33% em relação ao 2T22 e diminuição de 23% em relação ao 1T23. No semestre, o repasse de unidades somou o equivalente a R\$ 47 milhões, aumento de 55% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

O valor informado de **Repasso de Unidades** no período refere-se ao saldo devedor e quantidade de unidades quitadas ou transferidas às instituições financeiras por ocasião da conclusão do projeto, bem como recebíveis performados securitizados no mercado financeiro.

Repasso	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Unidades repassadas	48	169	-71,6%	64	-25,0%	112	280	-60,0%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	20.430	15.361	33,0%	26.445	-22,7%	46.875	30.316	54,6%

¹ O VGV demonstrado refere-se ao valor reportado à época do lançamento

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

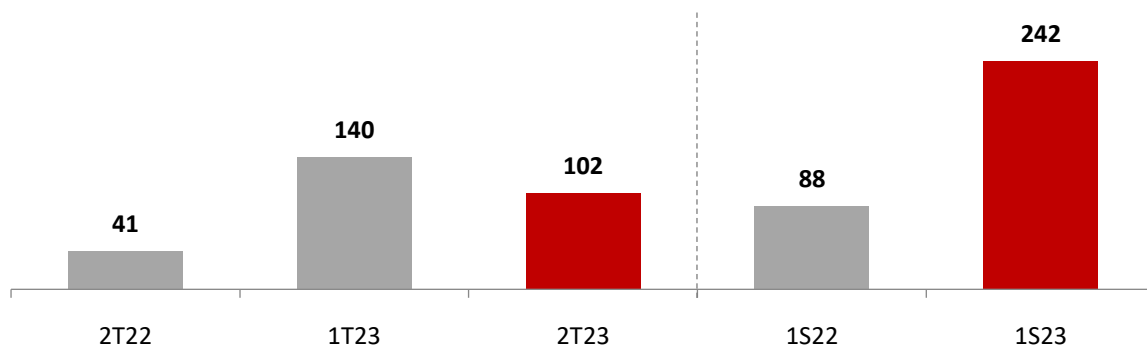
No 2T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 105 milhões, um incremento de 151% em relação ao 2T22 e diminuição de 26% comparado ao 1T23. As variações na receita operacional bruta decorrem, principalmente, [i] do maior volume de obras em andamento e de receitas a apropriar quando comparado com o 2T22, e [ii] do reconhecimento contábil do projeto *Kalea Jardins* no trimestre anterior, o que afetou a comparabilidade em relação ao 1T23. No semestre, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 249 milhões, 174% superior ao reportado no 1S22.

O **Índice Nacional de Custo da construção – INCC**, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, atenuou seus avanços em relação à forte correção que aconteceu até o julho de 2022 e totalizou 1,45% no 2T23, versus 5,46% no 2T22 e 0,81% no 1T23.

Receita Operacional Bruta	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Receita de imóveis vendidos	90.462	40.041	125,9%	134.741	-32,9%	225.203	86.086	161,6%
Receita de serviços prestados	15.033	1.835	719,2%	8.534	76,2%	23.567	4.644	407,5%
Receita operacional bruta	105.495	41.876	151,9%	143.275	-26,4%	248.770	90.730	174,2%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 2T23 foi de R\$ 102 milhões, crescimento de 151% em relação ao 2T22 e redução de 27% em relação ao 1T23. No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 242 milhões, aumento de 174% sobre o 1S22. As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 30 de junho de 2023, todas as obras em andamento estavam sob o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%), benefício vinculado à submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

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

Comentário do Desempenho

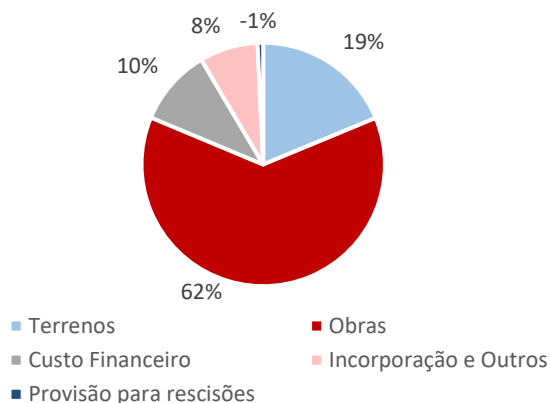
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 2T23 foi de R\$ 87 milhões, aumento de 125% quando comparado ao 2T22 e diminuição de 22% em relação ao 1T23. As oscilações na conta se devem aos mesmos fatores que influenciaram a Receita Operacional Bruta, quais sejam, [i] o maior volume de obras em andamento e custos a apropriar quando comparado com o 2T22; [ii] do reconhecimento contábil do projeto *Kalea Jardins* no trimestre anterior, o que afetou a comparabilidade em relação ao 1T23; e [iii] da alocação de despesas administrativas associadas aos empreendimentos, como despesas de Tecnologia da Informação e da equipe de apoio aos canteiros de obra, conforme mencionado na seção “Despesas Gerais e Administrativas”. No primeiro semestre, o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados totalizou R\$ 198 milhões, crescimento de 145% sobre o 1S22.

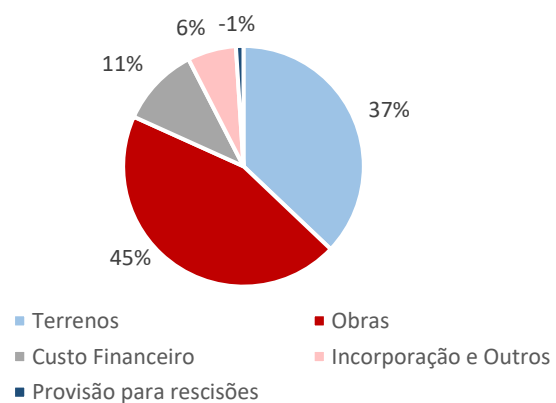
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 9 milhões no 2T23, ante R\$ 5 milhões reportados no 2T22 e R\$ 13 milhões no 1T23. No acumulado do ano, os encargos financeiros somaram R\$ 22 milhões, comparado a R\$ 8 milhões no mesmo período do ano anterior.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Terrenos	(16.633)	(13.583)	22,5%	(58.447)	-71,5%	(75.081)	(39.103)	92,0%
Obras	(55.454)	(19.221)	188,5%	(34.933)	58,7%	(90.386)	(28.620)	215,8%
Custo Financeiro	(9.047)	(4.548)	98,9%	(12.612)	-28,3%	(21.660)	(8.375)	158,6%
Incorporação e Outros	(6.871)	(3.971)	73,0%	(6.367)	7,9%	(13.238)	(8.928)	48,3%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	660	2.632	-74,9%	1.385	-52,3%	2.045	3.940	-48,1%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(87.345)	(38.691)	125,8%	(110.974)	-21,3%	(198.319)	(81.085)	144,6%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2T23)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1S23)



Comentário do Desempenho



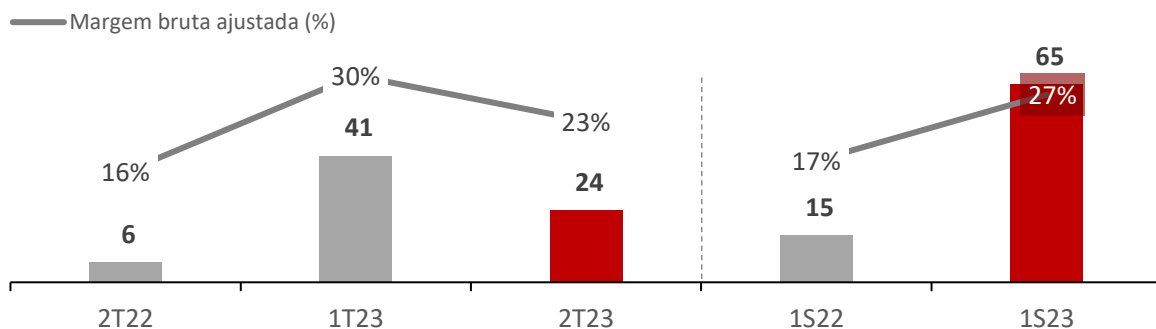
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 2T23 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 14 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 2 milhões registrado no 2T22 e de R\$ 29 milhões no 1T23. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 14%, sendo 10 p.p. superior ao 2T22 e 6 p.p. inferior ao 1T23. A variação em relação ao mesmo período do ano anterior demonstra uma melhora importante na rentabilidade operacional da Companhia, resultado do desenvolvimento de projetos com margens superiores. Já a redução da margem bruta em relação ao trimestre anterior se deve [i] ao reconhecimento contábil do projeto Kalea Jardins, que beneficiou de forma significativa o 1T23, como mencionado anteriormente; e [ii] da alocação de despesas administrativas associadas aos empreendimentos, como despesas de Tecnologia da Informação e da equipe de apoio aos canteiros de obra, conforme mencionado na seção “Despesas Gerais e Administrativas”. Nos 6 primeiros meses do ano, o Lucro Bruto totalizou R\$ 43 milhões, comparado a R\$ 7 milhões no mesmo período do ano anterior.

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 23% no 2T23 e de 27% no 1S23.

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

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Receita líquida	101.811	40.566	151,0%	139.730	-27,1%	241.541	88.045	174,3%
Lucro bruto	14.466	1.875	671,5%	28.756	-49,7%	43.222	6.960	521,0%
(+) Encargos financeiros no CIV	9.047	4.548	98,9%	12.612	-28,3%	21.660	8.375	158,6%
Lucro bruto ajustado	23.513	6.423	266,1%	41.368	-43,2%	64.882	15.335	323,1%
Margem bruta ajustada (%)	23,1%	15,8%	7,3 p.p.	29,6%	-6,5 p.p.	26,9%	17,4%	9,4 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 2T23 com R\$ 232 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 30% em relação ao 2T22 e redução de 11% em relação ao 1T23. A variação do saldo se justifica pelo aumento no volume

Comentário do Desempenho



de projetos em andamento quando comparado ao mesmo trimestre de 2022. Já em relação ao trimestre anterior, a redução de Receitas a Apropriar se deve à evolução financeira das obras.

Vale ressaltar que a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 28,3%, elevação de 4,4 p.p. em relação ao 2T22 e de 1,6 p.p sobre o 1T23, reforçando a perspectiva de melhora na lucratividade das operações da Companhia.

Resultado a Apropriar	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	232.312	178.992	29,8%	260.806	-10,9%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.832)	(3.723)	29,8%	(5.425)	-10,9%
Receita líquida a apropriar	227.480	175.269	29,8%	255.382	-10,9%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(163.210)	(133.467)	22,3%	(187.245)	-12,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	64.270	41.802	53,7%	68.137	-5,7%
Margem bruta a apropriar (%)	28,3%	23,9%	4,4 p.p.	26,7%	1,6 p.p.

Seguindo as práticas contábeis vigentes, os projetos do Jardim das Perdizes não são consolidados nas demonstrações financeiras, sendo contabilizados por equivalência patrimonial. Desta forma, considerando a relevância do projeto no portfólio da Companhia, apresentamos abaixo um quadro com a composição do Resultado a Apropriar desse projeto. O *Jardim das Perdizes* é composto pelas SPE's Windsor Investimentos Imobiliários Ltda e JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda (em conjunto, "JDP").

Resultado a Apropriar JDP	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	241.385	-	n.a.	205.518	17,5%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.021)	-	n.a.	(4.275)	17,5%
Receita líquida a apropriar	236.364	-	n.a.	201.243	17,5%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(129.405)	-	n.a.	(112.247)	15,3%
(=) Lucro bruto a apropriar	106.959	-	n.a.	88.996	20,2%
Margem bruta a apropriar (%)	45,3%	0,0%	45,3 p.p.	44,2%	1,0 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	61.501	-	n.a.	51.173	20,2%
Margem bruta a apropriar (%)	45,3%	0,0%	45,3 p.p.	44,2%	1,0 p.p.

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar consolidados integralmente e do Jardim das Perdizes, na participação da Tecnisa, o **Lucro Bruto a Apropriar totaliza R\$ 126 milhões**, com **Margem Bruta a Apropriar de 35%**.

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

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 2T23 foram de R\$ 7 milhões, representando 8% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 2T22 e no 1T23 foram de R\$ 9 milhões e R\$ 8 milhões, representando 23% e 6% da Receita Líquida, respectivamente. No semestre, as Despesas com Vendas somaram R\$ 14 milhões, redução de 5% quando comparado com o ano anterior.

Comentário do Desempenho



Despesa Comercial	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Publicidade e Propaganda	(4.781)	(4.181)	14,4%	(4.035)	18,5%	(8.816)	(7.009)	25,8%
Estandes de venda	(1.097)	(4.610)	-76,2%	(1.860)	-41,0%	(2.957)	(7.322)	-59,6%
Comissões de vendas	(709)	(204)	247,5%	(1.649)	-57,0%	(2.358)	(566)	316,6%
Despesa comercial	(6.587)	(8.995)	-26,8%	(7.544)	-12,7%	(14.131)	(14.897)	-5,1%
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-10,3%</i>	<i>2,2 p.p.</i>	<i>-7,2%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>	<i>-7,6%</i>	<i>-9,4%</i>	<i>1,9 p.p.</i>
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas - 12M ¹</i>	<i>-5,3%</i>	<i>-10,6%</i>	<i>5,2 p.p.</i>	<i>-5,6%</i>	<i>0,3 p.p.</i>	<i>-5,3%</i>	<i>-10,6%</i>	<i>5,2 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-7,7%</i>	<i>-23,1%</i>	<i>15,4 p.p.</i>	<i>-6,2%</i>	<i>-1,5 p.p.</i>	<i>-6,9%</i>	<i>-17,8%</i>	<i>10,9 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração** fecharam o 2T23 em R\$ 9 milhões, redução de 31% em relação ao 1T23 e redução de 38% em relação ao 2T22. Com o aumento do volume de obras em andamento, neste trimestre foi realizada uma alocação de despesas associadas aos empreendimentos, como custos indiretos de Tecnologia da Informação, equipes de desenvolvimento dos projetos e de apoio aos canteiros de obra. Com isso, houve reversão de despesas administrativas em aproximadamente R\$ 2 milhões, com aumento no custo de imóveis vendidos, conforme mencionado na seção de “Custo dos Imóveis Vendido e Serviços Prestados”. Além disso, a continuidade de lançamentos e evolução de obras tem refletido no aumento de receita líquida, contribuindo para a diluição de custos fixos.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Pessoal	(1.120)	(6.034)	-81,4%	(4.343)	-74,2%	(5.463)	(9.917)	-44,9%
Ocupação	(253)	(157)	61,1%	(241)	5,0%	(494)	(384)	28,6%
Utilidades e serviços	(1.137)	(1.688)	-32,6%	(1.406)	-19,1%	(2.543)	(3.519)	-27,7%
Serviços de Terceiros	(1.045)	(1.990)	-47,5%	(1.271)	-17,8%	(2.316)	(3.462)	-33,1%
Marketing Institucional	(48)	(98)	-51,0%	(493)	-90,3%	(541)	(126)	329,4%
Depreciação e amortização	(1.362)	(1.382)	-1,4%	(1.530)	-11,0%	(2.892)	(3.053)	-5,3%
Despesas gerais	(278)	(66)	321,2%	(244)	13,9%	(522)	(793)	-34,2%
Honorários da administração	(2.954)	(2.769)	6,7%	(2.632)	12,2%	(5.586)	(5.852)	-4,5%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(519)	122	-525,4%	(541)	-4,1%	(1.060)	(418)	153,6%
Despesa administrativa e Honorários	(8.716)	(14.062)	-38,0%	(12.701)	-31,4%	(21.417)	(27.524)	-22,2%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-8,9%</i>	<i>-15,4%</i>	<i>6,5 p.p.</i>	<i>-10,5%</i>	<i>1,6 p.p.</i>	<i>-3,6%</i>	<i>-9,4%</i>	<i>5,9 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-9,4%</i>	<i>-15,8%</i>	<i>6,4 p.p.</i>	<i>-11,1%</i>	<i>1,8 p.p.</i>	<i>-10,3%</i>	<i>-17,3%</i>	<i>7,0 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-8,6%</i>	<i>-34,7%</i>	<i>26,1 p.p.</i>	<i>-9,1%</i>	<i>0,5 p.p.</i>	<i>-8,9%</i>	<i>-31,3%</i>	<i>22,4 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 5 milhões no 2T23, comparado a um lucro de R\$ 1 milhão no 1T23 e um lucro de R\$ 9 milhões no 2T22. Tal lucro se deve, principalmente, [i] a R\$ 2,3 milhões em lucro no JDP com o avanço das vendas do *Bosque Pitangueiras* e do *Reserva Figueiras*; e [ii] a R\$ 1,8 milhões em lucro no empreendimento *Unik*.

Abaixo demonstra-se o resultado líquido do JDP. Vale ressaltar que a Companhia detém 57,5% de participação no projeto.

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

Comentário do Desempenho



Demonstrativo de Resultado JDP	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Receita Líquida	10.256	2.346	337,2%	9.946	3,1%	20.202	3.106	550,4%
Custo das Vendas e Serviços	(5.790)	506	-1244,3%	(5.053)	14,6%	(10.843)	(307)	3431,9%
Lucro Bruto	4.466	2.852	56,6%	4.893	-8,7%	9.359	2.799	234,4%
Margem Bruta (%)	43,5%	121,6%	-78,0 p.p.	49,2%	-5,7 p.p.	46,3%	90,1%	-43,8 p.p.
Despesas Comerciais	(2.210)	(668)	230,8%	(2.053)	7,6%	(4.263)	(1.371)	210,9%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	196	(697)	-128,1%	(328)	-159,8%	(4.395)	(2.280)	92,8%
Resultado Financeiro	1.662	971	71,2%	1.230	35,1%	2.892	2.033	42,3%
Imposto de renda e contribuição social	(184)	(43)	327,9%	(257)	-28,4%	(441)	(78)	465,4%
Resultado Líquido	3.930	2.415	62,7%	3.485	12,8%	7.415	2.474	199,7%
Margem Líquida (%)	38,3%	102,9%	-64,6 p.p.	35,0%	3,3 p.p.	36,7%	79,7%	-42,9 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	2.260	1.389	62,7%	2.004	12,8%	4.264	1.423	199,7%
Margem Líquida (%)	38,3%	102,9%	-64,6 p.p.	35,0%	3,3 p.p.	36,7%	79,7%	-42,9 p.p.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 6 milhões no 2T23, contra receita de R\$ 8 milhões no 2T22. No 1T23, as Outras Receitas (Despesas) Operacionais foram nulas.

O montante de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 2T23 foi justificado, majoritariamente, por [i] uma receita de R\$ 4 milhões proveniente de acordo judicial; [ii] uma receita com a reversão de R\$ 1 milhão em *impairment* de estoque; [iii] uma receita de R\$ 1 milhão com dividendos da operação hoteleira de Curitiba-PR; bem como [iv] uma despesa de R\$ 1 milhão com indenizações a clientes.

EBITDA

No 2T23 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 11 milhões, com **Margem EBITDA** de 11,1%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 1 milhão com margem de 1,6% no 2T22 e um lucro de R\$ 12 milhões com margem de 8,9% no 1T23.

Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e a provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), o **EBITDA Ajustado** totaliza um lucro de R\$ 21 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 20,5% no 2T23, um aumento de 8,6 p.p. em relação ao lucro de R\$ 5 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de 12,5%) apresentado no 2T22 e uma baixa de 2,8 p.p. em relação ao lucro de R\$ 26 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 18,3%) reportado no 1T23. No acumulado do ano, o EBITDA somou um lucro de R\$ 47 milhões, sendo 205% superior aos R\$ 15 milhões registrados no 1S22.

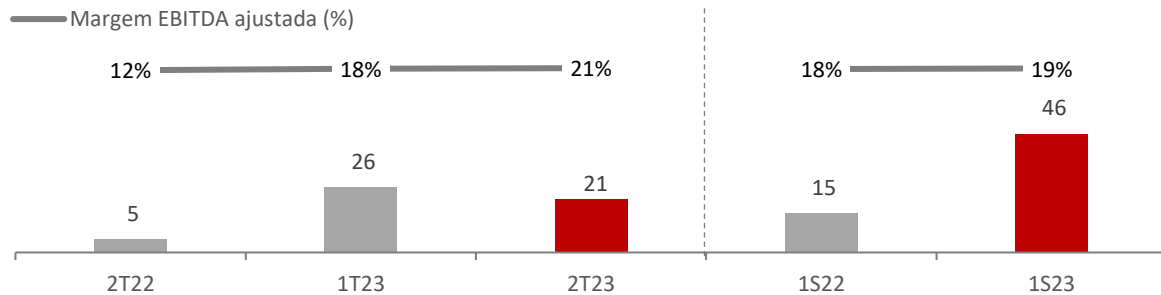
¹ O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido e das despesas sem impacto de caixa (depreciação, amortização e ágio). O EBITDA não é uma linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa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

Comentário do Desempenho



EBITDA	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Receita líquida	101.811	40.566	151,0%	139.730	-27,1%	241.541	88.045	174,3%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	7.731	(8.451)	-191,5%	7.663	0,9%	15.394	(14.107)	-209,1%
(+) Resultado financeiro	1.707	3.987	-57,2%	1.877	-9,1%	3.584	12.220	-70,7%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	1.902	5.103	-62,7%	2.883	-34,0%	4.785	8.515	-43,8%
EBITDA	11.340	639	1674,6%	12.423	-8,7%	23.763	6.628	258,5%
Margem EBITDA (%)	11,1%	1,6%	9,6 p.p.	8,9%	2,2 p.p.	9,8%	7,5%	2,3 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	9.047	4.548	98,9%	12.612	-28,3%	21.660	8.375	158,6%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	519	(122)	-525,4%	541	-4,1%	1.060	418	153,6%
EBITDA ajustado	20.906	5.065	312,8%	25.576	-18,3%	46.483	15.421	201,4%
Margem EBITDA ajustada (%)	20,5%	12,5%	8,0 p.p.	18,3%	2,2 p.p.	19,2%	17,5%	1,7 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

No 2T23 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 58% em relação aos -R\$ 4 milhões registrados no 2T22 e redução de 9% em relação a -R\$ 2 milhões do 1T23.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 9 milhões, aumento de 2% em relação ao 2T22 e de 5% em relação ao 1T23. O aumento foi devido, majoritariamente, à atualização monetária de créditos tributários.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 10 milhões, apresentando redução de 17% em relação ao 2T22 e estável em relação ao 1T23. A melhora em relação ao 2T22 é reflexo da menor apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos, dado que, com os lançamentos reconhecidos nos últimos trimestres, parte dos juros da dívida corporativa passou a ser alocada aos custos dos estoques e dos imóveis vendidos, seguindo as regras de contabilização vigentes.

Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 0,76% no 2T23, versus inflação de 2,22% no 2T22 e de 2,09% no 1T23; enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou deflação de 4,65% no 2T23, versus inflação de 2,54% no 2T22 e inflação de 0,20% no 1T23.

Comentário do Desempenho



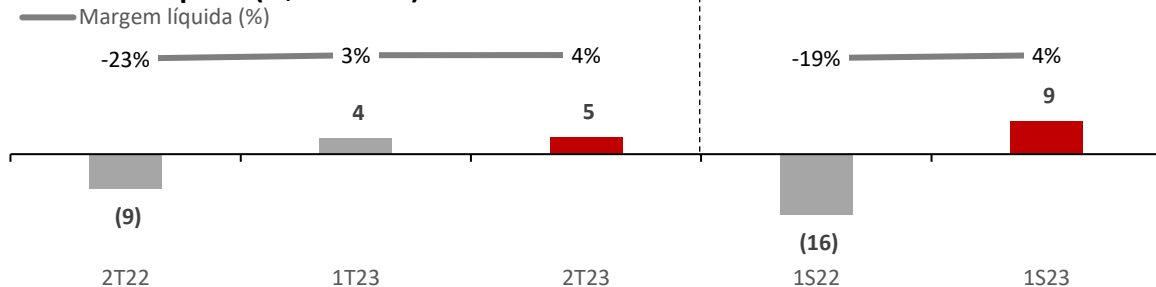
Resultado Financeiro	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Atualização monetária e juros	(9.519)	(10.901)	-12,7%	(9.833)	-3,2%	(19.352)	(25.791)	-25,0%
Despesas bancárias	(62)	(47)	31,9%	(57)	8,8%	(119)	(84)	41,7%
Outras despesas financeiras	(883)	(1.656)	-46,7%	(308)	186,7%	(1.191)	(1.915)	-37,8%
Despesa financeira	(10.464)	(12.604)	-17,0%	(10.198)	2,6%	(20.662)	(27.790)	-25,6%
Receitas de aplicações financeiras	5.277	6.267	-15,8%	5.748	-8,2%	11.025	10.580	4,2%
Varição monetária ativa e juros	1.453	1.551	-6,3%	1.057	37,5%	2.510	2.969	-15,5%
Juros e atualizações sobre empréstimos	499	47	961,7%	712	-29,9%	1.211	47	2476,6%
Juros atraso recebimento de clientes	259	224	15,6%	526	-50,8%	785	422	86,0%
Outras receitas financeiras	1.269	528	140,3%	278	356,5%	1.547	1.552	-0,3%
Receita financeira	8.757	8.617	1,6%	8.321	5,2%	17.078	15.570	9,7%
Resultado Financeiro	(1.707)	(3.987)	-57,2%	(1.877)	-9,1%	(3.584)	(12.220)	-70,7%

RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 2T23 com um ganho de R\$ 5 milhões, revertendo a perda de R\$ 9 milhões reportada no 2T22. Em relação ao 1T23, o lucro líquido teve um aumento de 10%, contribuindo para a manutenção da trajetória de resultados positivos.

Com esse resultado, nos últimos 12 meses, a Companhia apresentou lucro de R\$ 26 milhões, fruto da efetividade do seu planejamento estratégico, que tem como pilar a geração de valor para o acionista e, por conseguinte, o reestabelecimento da lucratividade.

Resultado Líquido (R\$ milhões)



POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

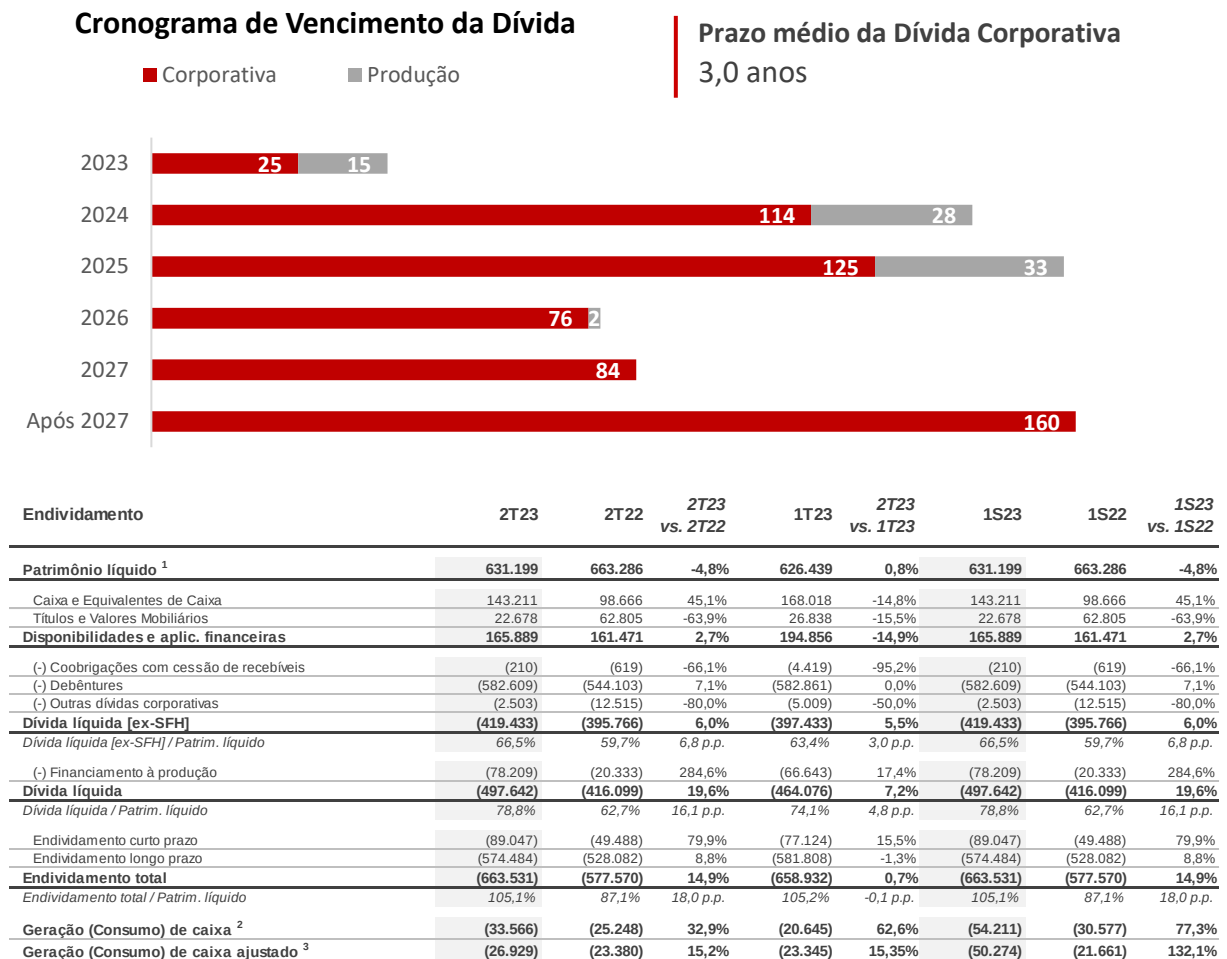
A Companhia encerrou o 2T23 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 166 milhões, montante 2 vezes superior às **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 89 milhões. Já o **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 34 milhões no 2T23. Considerando o aumento de R\$ 7 milhões no caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, o **Consumo de Caixa Ajustado** totalizou R\$ 27 milhões.

Como evento subsequente, em julho foram integralizados R\$ 50 milhões adicionais no âmbito da 15ª Emissão de Debêntures da TECNISA, completando o valor total da emissão de R\$ 120 milhões que teve início com a subscrição de R\$ 70 milhões em dezembro de 2022. Essa operação contribui para o alongamento do perfil da dívida, dando conforto financeiro neste início de ciclo de obras e

Comentário do Desempenho

contribuindo para estabelecer um colchão de liquidez para a aquisição dos CEPACs necessários para a continuidade do desenvolvimento dos projetos do Jardim das Perdizes.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 2T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 37 milhões, majoritariamente representado por financiamento direto aos clientes (tabela direta, ou “Recebíveis Performados”, com taxas oscilando entre 8% a.a. e 12% a.a., acrescidos de IPCA, em sua maioria com garantia do próprio imóvel).

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

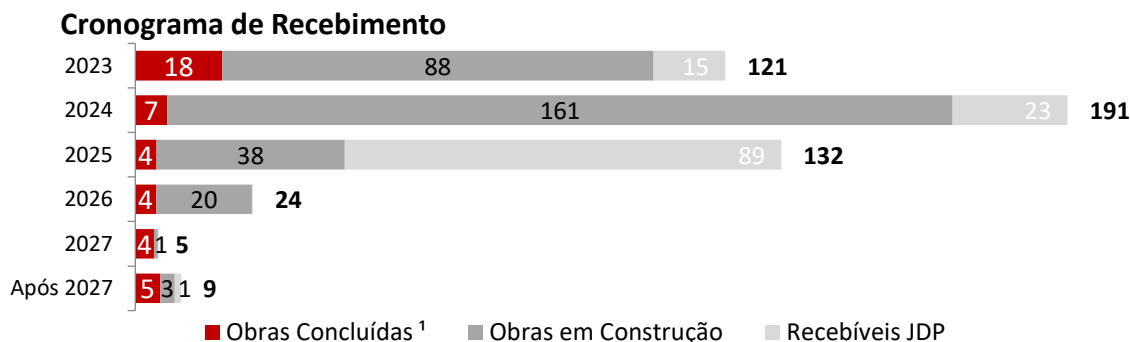
² Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.

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

Comentário do Desempenho



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



Contas a Receber de Clientes	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23
Contas a receber de clientes ("on-balance")	198.078	103.116	92,1%	182.626	8,5%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(3.069)	(1.859)	65,1%	(2.954)	3,9%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(3.083)	7,5%	(3.474)	-4,6%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP	15.381	4.203	265,9%	14.620	5,2%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	207.076	102.377	102,3%	190.818	8,5%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	160.501	127.557	25,8%	177.054	-9,3%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP	113.752	-	n.a.	100.770	12,9%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	274.253	127.557	115,0%	277.824	-1,3%
Total contas a receber de clientes	481.329	229.934	109,3%	468.642	2,7%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	37.464	56.733	-34,0%	41.640	-10,0%

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



EVENTOS SUBSEQUENTES

Subscrição de Debêntures

Em julho de 2023, foram integralizados R\$ 50 milhões adicionais no âmbito da 15ª Emissão de Debêntures da TECNISA, completando o valor total da emissão de R\$ 120 milhões que teve início com a subscrição de R\$ 70 milhões em dezembro de 2022. Essa operação alongou o perfil de endividamento da Companhia, dando conforto financeiro neste início de ciclo de obras e contribuindo para estabelecer um colchão de liquidez para a aquisição dos CEPACs necessários para a continuidade do desenvolvimento dos projetos do Jardim das Perdizes.

Reafirmação do rating corporativo 'brA'

Em julho de 2023, a S&P Global Ratings reafirmou o rating corporativo da Companhia em 'brA', atribuído na Escala Nacional Brasil, com perspectiva estável. A agência destacou que "A perspectiva estável reflete nossa expectativa de que a Tecnisa manterá um nível adequado de lançamentos nos próximos anos, considerando sua participação no projeto Jardim das Perdizes. Com isso, a empresa deve apresentar crescimento gradual de receita e EBITDA, impulsionado pelos resultados de lançamentos anteriores e do projeto".

Comentário do Desempenho



TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T23

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

CONTATO DO RI

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

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

Notas Explicativas

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITRs INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 2023
(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 junho de 2023, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$158.919 (R\$153.184 em 31 de dezembro de 2022), 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\$596.442 (R\$624.214 em 31 de dezembro de 2022), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e imóveis a comercializar.

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

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

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

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

Notas Explicativas

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 2022.

A Administração da Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 3 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício de 2022, 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 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e já adotadas

A Companhia e suas controladas adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

- Alterações à CPC 26 (R1) (IAS 1) – Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes (aplicável para períodos anuais com início em/ou após 1 de janeiro de 2023, permitida adoção antecipada).
- Alterações a CPC 26(R1) (IAS 1) e expediente prático 2 do IFRS – Divulgação de Políticas Contábeis (aplicável para exercícios anuais ou períodos com início em/ou após 1 de janeiro de 2023).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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

A Companhia não identificou impacto material nas informações financeiras, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

2.3 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

2.4 Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram aprovadas pela Administração em 9 de agosto de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	266	231	4.706	14.760
Aplicações financeiras	79.394	88.179	138.505	98.902
	<u>79.660</u>	<u>88.410</u>	<u>143.211</u>	<u>113.662</u>

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

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Certificado de depósito	CDI 101,23% e bancário (CDB) 101,89%				
		79.394	88.179	138.505	98.902
		<u>79.394</u>	<u>88.179</u>	<u>138.505</u>	<u>98.902</u>

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas (a)	4.729	4.127	4.729	4.127
Fundos de investimento de renda fixa (b)	8.259	68.347	17.949	87.346
	<u>12.988</u>	<u>72.474</u>	<u>22.678</u>	<u>91.473</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	8.259	68.347	17.949	87.346
Não circulante	4.729	4.127	4.729	4.127

- (a) O saldo de R\$4.729 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\$4.127 em 31 de dezembro de 2022).
- (b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 71,20% e 105,62% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2023 e 2022, 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	
	30/06/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	98.227	64.517
Empreendimentos em construção	106.122	89.718
Ajuste a valor presente	(3.069)	(2.505)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(3.093)
Provisão para distratos	(6.271)	(4.876)
	<u>191.695</u>	<u>143.761</u>
Circulante	155.810	99.765
Não circulante	35.885	43.996

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 informações intermediárias.

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\$6.271 em 30 de junho de 2023 (R\$4.876 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de junho de 2023, houve aumento das provisões para distratos no montante de R\$1.395, (R\$2.654 em 30 de junho de 2022) 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 NTN-B, dos dois parâmetros o maior.

A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 foi de 6,40% (6,43% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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\$160.501 (R\$144.244 em 31 de dezembro de 2022) 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	
	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	204.299	123.592
Não circulante	147.897	164.413
	<u>352.196</u>	<u>288.005</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	
	30/06/2023	31/12/2022
2024	68.686	121.154
2025	42.798	24.474
2026	23.800	5.999
2027	4.562	5.360
2028	3.921	4.428
Após 2028	4.130	2.998
	<u>147.897</u>	<u>164.413</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
	Em carteira	Em carteira
Vencido acima de 360 dias (i)	14.077	13.763
Vencido de 181 a 360 dias	1.721	976
Vencido de 121 a 180 dias	672	344
Vencido de 91 a 120 dias	150	336
Vencido de 61 a 90 dias	224	241
Vencido de 31 a 60 dias	1.839	408
Vencido até 30 dias	2.991	2.874
	<u>21.674</u>	<u>18.942</u>

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
A Vencer de 0 a 30 dias	6.641	7.627
A Vencer de 31 a 60 dias	13.055	21.879
A Vencer de 61 a 90 dias	38.810	2.448
A Vencer de 91 a 120 dias	7.529	5.740
A Vencer de 121 a 180 dias	20.718	13.489

Notas Explicativas

Ano de vencimento	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
A Vencer de 181 a 360 dias	101.526	58.148
A Vencer acima de 360 dias	154.897	170.206
	<u>343.176</u>	<u>279.537</u>
	<u>364.850</u>	<u>298.479</u>
Ajuste a valor presente	(3.069)	(2.505)
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(3.093)
Provisão para distratos	(6.271)	(4.876)
	<u>352.196</u>	<u>288.005</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	
	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	243.588	397.036
Provisão ao valor realizável líquido – Terrenos (ii)	(44.198)	(45.699)
Imóveis em Construção (iii)	309.976	178.368
Imóveis concluídos (iv)	57.680	54.304
Provisão ao valor realizável líquido – Imóveis concluídos	(1.622)	(1.581)
Adiantamentos a fornecedores	6.857	8.389
	<u>572.281</u>	<u>590.817</u>
Circulante	457.697	504.107
Não circulante	114.584	86.710

- (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 junho de 2023 a Companhia possuía no Estado de São Paulo, dez empreendimentos em construção: W/L Vila Romana, Highlights Campo Belo, Residencial Florear, Highlights Pinheiros, Highlights Dr. Nelson Moretti, Unik Residence, Bosque Pitangueiras, Astral Saúde, Kalea Jardins e Reserva Figueiras.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- (iv) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$6.378 (R\$3.904 em 31 de dezembro de 2022), conforme descrito na nota nº16. Em 30 de junho de 2023, houve um aumento no montante de R\$2.474 (R\$3.940 respectivamente em 2022), 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\$6.934 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$63.393 referentes a encargos de debêntures e CCBs, perfazendo um total de R\$70.327 em 30 de junho de 2023, (encargos de SFH de R\$6.093, encargos de outras dívidas de R\$58.724, perfazendo total de R\$64.817 em 31 de dezembro de 2022).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$3.295 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$18.364 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$21.659 em 30 de junho de 2023, (encargos de SFH de R\$7.168, encargos de outras dívidas de R\$1.207, perfazendo total de R\$8.375 em 30 de junho de 2022), 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.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	-	259	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	4.110	4.083	4.110	4.083
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.	20	1.515	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	131	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	77	51	77	51
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	759	-	-
Campbell Investimentos Imobiliárias Ltda.	-	112	-	-
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	535	521	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	-	751	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.252	1.252	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	861	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	-	35	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	225	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	971	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	263	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	102	4.415	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.108	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.165	906	1.165	906
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.885	1.380	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	-	364	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	-	607	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	382	-	-
Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	-	488	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	124	53	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	731	197	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	91	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.464	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	-	62	-	-
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	716	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	987	985	987	985
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	434	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	-	255	-	-
Vigo Construtora Ltda.	1	534	-	-
Demais SPEs (i)	755	2.853	339	397
	<u>11.749</u>	<u>30.083</u>	<u>(ii) 6.678</u>	<u>6.422</u>

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	39	-	-
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	50.030	50.031	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	5.307	4.875	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	108	108	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	-	142	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	130	3.008	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	10.358	12.077	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	857	8.369	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	108	108	108	108
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	310	2.111	-	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	1.467	2.278	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.927	2.861	2.927	2.861
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.050	11.074	11.050	11.074
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	11.995	6.500	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	5.767	5.785	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.946	2.059	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	28.169	28.610	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	280	280	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.711	-	-	33
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.298	4.507	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	576	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	1.850	35.447	5.592	35.447
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	1.753	2.762	-	-
Tecnisa Mogi Investimentos Imob. Ltda.	-	-	591	591
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	6.959	34.689	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	2.681	2.995	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	12.073	10.870	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	14.467	14.845	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	-	46	-	-
Demais SPEs (i)	16.750	14.697	1.332	1.355
	<u>193.351</u>	<u>261.749</u>	<u>(ii) 21.600</u>	<u>51.469</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 26 de abril de 2023, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$29.697 (R\$18.275 para o exercício de 2022). Conforme entendimento do Colegiado da CVM, em reunião realizada em 08 de dezembro de 2020 (Processo CVM nº 19957.007457/2018-1011), do limite fixado da remuneração dos administradores, não estão abrangidos os encargos sociais na remuneração global conforme Ofício Circular CMV SEP 2022.

Notas Explicativas

Os montantes registrados na rubrica “Honorários da Administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

30 de junho 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	2.571	1.428	60	4.059
Benefícios	660	59	12	731
Encargos sobre remuneração:				
INSS	514	286	-	800
	<u>3.745</u>	<u>1.773</u>	<u>72</u>	<u>5.590</u>

(i) sendo 1 membro remunerado.

30 de junho de 2022	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	6	7	3 (ii)	3 (i)	19
Remuneração fixa:					
Pró-labore, remuneração, salário	2.321	1.432	92	60	3.905
Benefícios	466	50	-	-	516
Encargos sobre remuneração:					
INSS	679	285	18	14	996
	<u>3.466</u>	<u>1.767</u>	<u>110</u>	<u>74</u>	<u>5.417</u>

(i) Sendo 1 membro remunerado.

(ii) Os membros do conselho Fiscal possuíam mandato até assembleia ordinária ocorrida em 27 de abril de 2022, ocasião em que não houve instalação para novo mandato.

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no montante de R\$617, (R\$238 respectivamente em 30 de junho de 2022) conforme descrito na nota nº 22.

Em 30 de junho de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2023, e reversão de provisão de PLR 2022 de (R\$4) na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 30 de junho de 2022, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2022 no montante de R\$550 na rubrica “Honorários da Administração”,) e reversão de provisão de Bônus 2021 em 30 de junho 2022 no montante de (R\$115) conforme descrito na nota nº21.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Ativo circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Porto Ferraz Construtora Ltda.	3.098	3.546	3.098	3.546
	<u>3.098</u>	<u>3.546</u>	<u>3.098</u>	<u>3.546</u>

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Boxoffice Soluções em Mobilidade S/A	1.672	1.659	1.672	1.659
Br Corp Empreendimentos Ltda.	1.091	1.035	9.142	9.086
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Integral Engenharia Ltda.	-	-	14.507	13.995
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	39	39
Porto Ferraz Construtora Ltda.	9.658	10.332	7.072	7.872
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	17.685	17.447
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	350	350
	<u>12.421</u>	<u>13.026</u>	<u>55.013</u>	<u>54.994</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$19.664, sendo provisionado R\$35 para perda no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 para Ferraz Bueno Administração e Part., e sendo R\$19.629 provisionado em exercícios anteriores:

	Empréstimos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 30/06/2023
<u>Ativo não circulante</u>				
Ferraz Bueno Administração e Part.	34.668	(23.406)	(11.262)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	47.308	(30.087)	(4.465)	12.756
	<u>93.998</u>	<u>(61.578)</u>	<u>(19.664)</u>	<u>12.756</u>

Notas Explicativas

Passivo circulante	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Parceiros em Negócios:		
JFL Realty Baltimore Empreend. Imob. SPE Ltda.	10.138	5.568
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.018	1.003
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.517	2.517
Ferraz Bueno Administração e Part.	181	147
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	739	733
	<u>14.593</u>	<u>9.968</u>

8. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Participações em:				
Sociedades controladas	705.002	692.083	-	-
Sociedades controladas em conjunto	449.870	495.955	449.870	495.955
Investidas indiretas	-	-	9.121	9.634
	<u>1.154.872</u>	<u>1.188.038</u>	<u>458.991</u>	<u>505.589</u>
Encargos financeiros controladora (*)	63.393	58.724	-	-
	<u>1.218.265</u>	<u>1.246.762</u>	<u>458.991</u>	<u>505.589</u>
Provisão para perda em investidas	(6.435)	(16.720)	(2.776)	(2.622)
Saldos líquido do investimento	1.211.830	1.230.042	456.215	502.967

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

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

b) Informações sobre as investidas

	30/06/2023						31/12/2022		30/06/2022	
		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. (iii)	70,00%	140.151	32.102	107.478	32.102	70,00%	107.680	75.376	87	61
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.689	644	40.685	644	99,99%	40.045	40.041	181	181
Belmont Invest. Imob. Ltda	99,99%	41.094	(801)	41.090	(801)	99,99%	38.207	38.203	(1.011)	(1.011)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(6)	(*)	(6)	99,99%	(*)	(*)	(4)	(4)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.994	(6)	23.992	(6)	99,99%	23.769	23.767	(56)	(56)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	56	52	56	52	99,99%	(*)	(*)	12	12
Campbell Invest. Imob. Ltda	99,99%	15.578	(2)	15.576	(2)	99,99%	14.748	14.747	(4)	(4)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.781	(1.962)	9.780	(1.962)	99,99%	11.742	11.741	(633)	(633)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.319	207	4.319	207	99,99%	12.101	12.100	1.052	1.052
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.474	259	16.472	259	99,99%	16.226	16.224	(1.956)	(1.956)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	(*)	-	-
Columbus Invest. Imob Ltda.	99,99%	23.027	1.418	23.025	1.418	99,99%	21.569	21.567	359	359
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	524	(73)	524	(73)	99,99%	137	137	(486)	(486)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.502	1.333	30.499	1.333	99,99%	28.201	28.198	(2)	(2)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.296	(1.141)	12.295	(1.141)	99,99%	9.213	9.212	(779)	(779)
Entrerios Invest. Imob. Ltda.									-	
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(99)	(*)	(99)	99,99%	(*)	(*)	-	(817)
Fremont Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.711	(372)	27.708	(372)	99,99%	22.882	22.880	(817)	(1.441)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(580)	(*)	(580)	99,99%	(*)	(*)	(1.441)	(123)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	284	(43)	284	(43)	99,99%	327	327	(123)	12
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.230	3.470	30.227	3.470	99,99%	29.355	29.352	12	(824)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.055	5.505	27.052	5.504	99,99%	21.545	21.543	(824)	2.762
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.616	(332)	15.614	(332)	99,99%	15.948	15.946	2.762	(31)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.501	158	5.500	158	99,99%	5.344	5.343	(31)	5.905
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.146	4.109	4.146	4.109	99,99%	37	37	5.906	(132)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	151	(*)	151	99,99%	(*)	(*)	(132)	235
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(194)	(*)	(194)	99,99%	(*)	(*)	235	251
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	112	(262)	112	(262)	99,99%	(*)	(*)	251	(633)
Manila Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.182	(934)	24.180	(934)	99,99%	19.281	19.279	(633)	(2)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	567	251	567	251	99,99%	316	316	(2)	(225)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.137	(122)	2.137	(122)	99,99%	2.259	2.259	(48)	(48)
Milão Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.376	(935)	21.374	(935)	99,99%	21.593	21.591	(166)	(166)
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10	(80)	10	(80)	99,99%	(*)	(*)	(2)	(2)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.956	(261)	4.956	(261)	99,99%	5.219	5.218	17	17
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.196	(11)	25.193	(11)	99,99%	24.911	24.909	(8)	(8)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	41.948	2.349	41.944	2.349	99,99%	37.283	37.279	(2.170)	(2.170)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(83)	(*)	(83)	99,99%	39	39	-	-

Notas Explicativas

	30/06/2023					31/12/2022			30/06/2022	
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Saldo Investimentos	Lucro (prejuízo) do período	Saldo Equivalência patrimonial
Parque 10 Empreend. Imob. SPE – S.A.	85,00%	32.364	691	27.509	587	85,00%	31.673	26.922	(566)	(481)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	99,99%	3.316	761	3.321	761	99,99%	12.837	12.836	-	-
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5)	(*)	(5)	99,99%	(*)	(*)	(2)	(2)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.303	(116)	5.302	(116)	99,99%	5.419	5.418	(1.639)	(1.639)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(39)	(*)	(39)	99,99%	(*)	(*)	(356)	(356)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	99,99%	1.185	193	1.185	193	-	-	-	-	-
SW20 Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(*)	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.256	(169)	6.255	(169)	99,99%	6.421	6.420	(507)	(507)
Tecnisa Eng. E Comércio Ltda.	99,99%	4.362	(1.330)	4.362	(1.330)	99,99%	6.030	6.029	(210)	(210)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.636	272	29.633	272	99,99%	62.367	62.361	281	281
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	18.633	(45)	14.906	(36)	80,00%	18.678	14.942	(378)	(302)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	621	360	621	360	99,99%	(*)	(*)	(1.349)	(1.349)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.890	(33)	2.890	(33)	99,99%	3.606	3.606	(725)	(725)
Demais SPEs (****)		54.821	(349)	52.223	(356)		58.517	55.918	2.608	1.943
				<u>705.002</u>	<u>43.797</u>			<u>692.083</u>		<u>(4.053)</u>
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imob. Ltda. (****)	70,00%	30.218	4.206	23.033	2.944	70,00%	26.012	21.215	959	671
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	82.624	2.232	20.656	558	25,00%	97.096	24.274	64.664	16.166
JDP E1 Invest. Imob. Ltda. (**)	57,50%	24.418	2	31.159	1	57,50%	24.185	31.025	(2)	(1)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	-	-	-	-	20,00%	-	-	29.879	11.826
Stuhlberger Incorp. Ltda. (ii)	-	-	-	-	-	50,00%	76.218	38.109	2.554	1.277
Windsor Invest. Imob. Ltda. (**)-(i)	57,50%	304.873	7.416	354.708	4.264	57,50%	314.382	360.981	2.471	1.421
Demais SPEs (****)		36.068	(3.365)	20.314	(83)		39.373	20.351	(275)	(177)
				<u>(a) 449.870</u>	<u>7.684</u>			<u>(a) 495.955</u>		<u>31.183</u>
				<u>1.154.872</u>	<u>51.481</u>			<u>1.188.038</u>		<u>27.130</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.742	(62)	8.371	(31)	50,00%	16.802	8.401	(868)	(434)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	(*)	(114)	(*)	(57)	50,00%	(*)	(*)	(186)	(93)
Demais SPEs (****)		1.710	(154)	750	(60)		2.667	1.233	(350)	(176)
				<u>(b) 9.121</u>	<u>(148)</u>			<u>(b) 9.634</u>		<u>(703)</u>
				<u>(a)+(b)</u>	<u>7.536</u>			<u>(a)+(b)</u>		
				<u>458.991</u>				<u>505.589</u>		<u>30.480</u>

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 30 de junho de 2023. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$6.435 (R\$16.720 em 31 de dezembro de 2022) e no consolidado R\$2.776 (R\$2.622 em 31 de dezembro de 2022) na rubrica “provisão para perda em investidas”.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- (**) 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 junho de 2023 R\$119.041 (R\$118.234 em 31 de dezembro de 2022) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.
- (***) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o período findo em 30 de junho de 2023 R\$21.333 (R\$20.852 em 31 de dezembro de 2022).
- (****) 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 de junho de 2023 R\$386 (R\$352 em 31 de dezembro de 2022).
- (*****) 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\$20.366 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$18.783 líquido de AVP conforme nota nº20, gerando uma correção de R\$687 em 30 de junho de 2023 (R\$18.096 em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) A Companhia reconheceu em 02 de março de 2023 a aquisição de 50.000 quotas, correspondentes a 50,00% de participação na empresa Stuhlberger Incorporadora Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), sendo pago à vista em moeda corrente dentro do período, gerando um ágio pela aquisição de participação no valor de R\$3.007, os quais são amortizados pela evolução da FIT vendida.
- (iii) Empresa com reconhecimento de resultado de acordo com fase/torres previsto no acordo de quotista sendo, (a) torre residencial com resultado 100% destinada exclusivamente ao sócio Tecnisa S.A., e (b) torre comercial cujo resultado destinará ao segundo sócio. As sócias estão em processo de cisão.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
SalDOS iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.230.042	1.138.526	502.967	587.581
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	9.796	7.164	90	86
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	(44.447)	30.327	(29.849)	-
Baixa de investimento por venda	-	(16.954)	-	-
Aumento de investimento por aquisição – nota 8 b (i) e (ii)	494	-	494	-
Resultado de equivalência patrimonial	51.481	27.130	5.909	28.580
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(15.488)	(37.480)	(13.288)	(37.480)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(22.303)	(24.781)	(8.813)	(24.781)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	4.669	15.671	1.627	1.900
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	(2.414)	(2.517)	(1.934)	(2.517)
SalDOS finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.211.830	1.137.086	456.215	553.369

Notas Explicativas

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.

	30/06/2023						31/12/2022				30/06/2022	
	Balanco Patrimonial						Balanco Patrimonial					
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.747	4.365	2.382	-	414	50,00%	6.763	4.795	1.968	-	(522)
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	64.856	34.638	30.218	18.255	4.206	70,00%	58.768	32.756	26.012	22.120	959
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	78	172	(94)	-	1	70,59%	78	174	(96)	-	(61)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda.	5,00%	5.952	12	5.940	-	(3.580)	5,00%	9.775	255	9.520	-	-
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	87.067	4.443	82.624	2.232	2.232	25,00%	104.217	7.121	97.096	73.104	64.664
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	188	-	188	-	(81)	70,59%	269	1	268	-	(3)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	127	7	120	-	-	40,00%	127	7	120	-	(3)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	7.466	3.370	4.096	-	(166)	50,00%	7.818	3.556	4.262	(498)	264
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	6.849	9	6.840	-	111	65,00%	6.738	9	6.729	-	34
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	24.419	1	24.418	-	2	57,50%	24.268	83	24.185	-	(2)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.020	23	14.997	-	29	75,00%	15.027	59	14.968	5	108
Pucon Invest. Imob. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.887	29.879
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74)	220
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	719	2.220	(1.501)	-	(60)	76,48%	692	2.132	(1.440)	(10)	(129)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	1.866	361	1.505	3	(33)	60,00%	1.812	274	1.538	(4)	(143)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	-	-	-	-	-	-	50,00%	85.539	9.321	76.218	(88)	2.554
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3	190	(187)	-	-	70,59%	3	190	(187)	-	(1)
Windsor Invest. Imob. Ltda.	57,50%	<u>351.809</u>	<u>46.936</u>	<u>304.873</u>	<u>20.201</u>	<u>7.416</u>	<u>57,50%</u>	<u>337.568</u>	<u>23.186</u>	<u>314.382</u>	<u>3.105</u>	<u>2.471</u>
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	16.774	32	16.742	(137)	(62)	50,00%	24.051	7.249	16.802	(1.149)	(868)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	73	441	(368)	-	(171)	37,50%	114	476	(362)	-	(27)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	4	38	(34)	-	20	49,98%	1	56	(55)	-	(356)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	350	-	350	-	15	20,00%	335	-	335	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.398	2.993	(1.595)	-	(128)	50,00%	1.386	2.840	(1.454)	7	(20)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	185	824	(639)	-	(114)	50,00%	185	726	(541)	4	(186)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.220	-	1.220	-	110	50,00%	2.332	-	2.332	-	38
		<u>593.170</u>	<u>101.075</u>	<u>492.095</u>	<u>40.554</u>	<u>10.161</u>		<u>687.866</u>	<u>95.266</u>	<u>592.600</u>	<u>109.409</u>	<u>98.846</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Moeda nacional:					
Financiamento à produção (a)	4,10% + CDI	-	-	20.195	12.194
Financiamento à produção (a)	6,59% a 8,95% + TR	-	-	27.727	10.092
Financiamento à produção (a)	3,10% a 4,85% + Poupança	-	-	30.287	19.836
Debêntures 7ª Emissão (b)	7,25% + IPCA	41.389	47.928	41.389	47.928
Debêntures 9ª Emissão (b)	3,75% + CDI	59.425	71.785	59.425	71.785
Debêntures 9ª Emissão (b)	5,32% + IPCA	26.751	30.739	26.751	30.739
Debêntures 11ª Emissão (b)	6,85% + IPCA	50.144	49.538	50.144	49.538
Debêntures 12ª Emissão (b)	5,94% + IPCA	131.856	127.054	131.856	127.054
Debêntures 13ª Emissão (b)	7,00% + IPCA	98.480	97.757	98.480	97.757
Debêntures 14ª Emissão (b)	3,75% + CDI	104.142	104.056	104.142	104.056
Debêntures 15ª Emissão (b)	3,75% + CDI	70.422	69.844	70.422	69.844
CCB (c)	3,90% + CDI	2.503	7.511	2.503	7.511
Títulos securitizados (d)	10,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M	-	-	210	232
		<u>585.112</u>	<u>606.212</u>	<u>663.531</u>	<u>648.566</u>
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		2.503	7.511	18.049	7.598
Debêntures		70.998	43.601	70.998	43.601
		<u>73.501</u>	<u>51.112</u>	<u>89.047</u>	<u>51.199</u>
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		-	-	62.873	42.267
Debêntures		511.611	555.100	511.611	555.100
		<u>511.611</u>	<u>555.100</u>	<u>574.484</u>	<u>597.367</u>

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 informações intermediárias.

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

(b) Debêntures a pagar.

Debêntures - 7ª emissão

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

Debêntures - 9ª emissão

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

Debêntures - 11ª emissão

Foi aprovada em 18 de dezembro de 2020, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R\$50.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de dezembro de 2025.

Notas Explicativas

Debêntures - 12ª emissão

Foi aprovada em 25 de janeiro de 2021, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 111.500 mil debêntures, totalizando R\$111.500, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie, quirografária, com garantia adicional real, em série única, e vencimento final em 13 de fevereiro de 2026.

Debêntures - 13ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2021, a colocação privada, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100.000 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real, em série única, e vencimento final em 27 de junho de 2028.

Debêntures - 14ª emissão

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

Debêntures - 15ª emissão

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

As debêntures possuem cláusulas restritivas “covenants” 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 junho de 2023.

<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
	<u>Dívida Líquida (ex Financiamiento à Produção)</u>		
	<u>= ou < 1,2</u>		
7ª Emissão	E	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a comercializar</u>	<u>= ou > 1,50</u>
	<u>Patrimônio Líquido</u>	<u>Diferença entre Dívida Líquida e Financiamiento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar</u>	
Resultado	0,6645	2,0030	
<u>Debêntures</u>		<u>Índices financeiros</u>	
9ª. Emissão		<u>Dívida Líquida (incluindo SPEs não consolidadas)</u>	<u>= ou <0,85</u>
		<u>Patrimônio Líquido</u>	
Resultado		0,71113	

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou</u>	
11ª. Emissão		<1,10	
Resultado		Patrimônio Líquido 0,7884	
<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
12ª Emissão	<u>Dívida Líquida =</u>	<u>Total de Recebíveis + PL JDP (%TCSA) + Imóveis a</u>	
	ou <1,2	<u>comercializar</u>	
	Patrimônio Líquido	Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar	
Resultado	0,7884	2,0030	
		= ou > 1,50 ou < 0	
<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou <1,20</u>	
13ª. Emissão		Patrimônio Líquido	
Resultado		0,7884	
<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou <1,20</u>	
14ª. Emissão		Patrimônio Líquido	
Resultado		0,7884	
<i>Debêntures</i>		<i>Índices financeiros</i>	
		<u>Dívida Líquida (incluindo Financiamento à Produção) = ou <1,20</u>	
15ª. Emissão		Patrimônio Líquido	
Resultado		0,7884	

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

(d) Recebíveis securitizados com coobrigação.

Notas Explicativas

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e de 2022, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldos iniciais	606.212	551.890	648.566	561.481
Ingressos	-	105.000	45.870	116.646
Juros incorridos	44.178	49.154	48.393	50.220
Pagamentos de principal	(34.448)	(121.161)	(45.015)	(121.663)
Juros pagos	(30.830)	(28.265)	(34.283)	(29.114)
	<u>585.112</u>	<u>556.618</u>	<u>663.531</u>	<u>577.570</u>

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2024	66.198	112.568	94.157	144.659
2025	125.367	123.703	158.209	133.854
2026	75.768	77.043	77.839	77.067
2027	84.039	83.904	84.040	83.905
Após 2027	160.239	157.882	160.239	157.882
	<u>511.611</u>	<u>555.100</u>	<u>574.484</u>	<u>597.367</u>

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Circulante:		
Aquisição normal	4.153	5.129
Permuta financeira	117	114
	<u>4.270</u>	<u>5.243</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	5.005	6.107

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

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	
	30/06/2023	31/12/2022
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	-	16.313
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	23.040	16.292
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	82.046	35.923
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	-	75.879
	<u>105.086</u>	<u>144.407</u>
 Circulante	 35.545	 54.065
Não Circulante	69.541	90.342

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

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 de seis meses findos em 30 de junho de 2023 é como segue:

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2022	Provisões	Reversão	Saldo em 30/06/2023
Cíveis	24.506	3.038	(2.770)	20.034
Tributárias	2.448	180	-	2.575
Trabalhistas	8.079	3.101	(2.142)	8.127
	<u>35.033</u>	<u>6.319</u>	<u>(4.912)</u>	<u>30.736</u>

Notas Explicativas

Cíveis

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 749 ações cíveis em andamento, dessas ações, 170 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 579 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (810 ações em 31 de dezembro de 2022, sendo 136 e 674 respectivamente), a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$20.034 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$45.404 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$24.506 e R\$64.735 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). 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 junho de 2023, de R\$20.034 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$24.506 em 31 de dezembro de 2022). 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 junho de 2023, a Companhia e suas controladas eram partes em 307 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 34 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 273 processos a Companhia e suas controladas eram rés (272, 31 e 241 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$15.865, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$42.481 (R\$24.222 e R\$35.406 respectivamente em 31 de dezembro de 2022), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.575 (R\$2.448 em 31 de dezembro de 2022).

Trabalhistas

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas eram rés em 225 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$13.545 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$2.035 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (219, R\$13.465 e R\$4.316 respectivamente em 31 de dezembro de 2022). Do total de processos trabalhistas, 199 (o que representa 88,44%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (190 o que representa 87,56% em 31 de dezembro de 2022).

Companhia possui uma provisão, com data-base 30 de junho de 2023, de R\$8.127 para eventuais perdas decorrentes desses processos (R\$8.079 em 31 de dezembro de 2022). 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\$4.822 sendo R\$941 no passivo circulante e R\$3.881 no passivo não circulante (R\$5.085, R\$1.654 e R\$3.431 respectivamente em 31 de dezembro de 2022) em conta própria.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	3.180	2.360
Imposto de renda e contribuição social	2.928	2.174
	<u>6.108</u>	<u>4.534</u>
Circulante	4.658	3.135
Não circulante	1.450	1.399

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

	Consolidado			
	01/04/2023 A 30/06/2023	01/01/2023 A 30/06/2023	01/04/2022 A 30/06/2022	01/01/2022 A 30/06/2022
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	105.495	248.769	42.395	92.071
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(538)	(574)	(140)	(272)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(2.404)	(5.363)	(938)	(2.123)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do período (a)	<u>(2.942)</u>	<u>(5.937)</u>	<u>(1.078)</u>	<u>(2.395)</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,39% e 2,60%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos períodos de seis mês findos em 30 de junho de 2023 e de 2022.

	Controladora			
	01/04/2023 A 30/06/2023	01/01/2023 A 30/06/2023	01/04/2022 A 30/06/2022	01/01/2022 A 30/06/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	4.577	8.723	(9.346)	(16.397)
Alíquota - 34%	(1.556)	(2.966)	3.178	5.575
Efeitos tributários de (exclusões) adições:				
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(3.273)	(8.294)	(2.902)	(5.854)
Sobre receitas não tributáveis (d)	5.925	11.256	8.764	12.140
Sobre equivalência patrimonial	7.303	17.504	2.767	9.224
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>8.399</u>	<u>17.500</u>	<u>11.807</u>	<u>21.085</u>

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$1.920.395, até de 30 de junho de 2023 (sendo R\$1.896.443 bilhão até 31 de dezembro de 2022).
- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.

Notas Explicativas

- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração e estorno de provisão para contingências trabalhista.

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 informações financeiras intermediárias.

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	232.312	194.812
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	<u>(163.210)</u>	<u>(148.960)</u>

- (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 junho de 2023, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	R\$
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	567.939
Receita de imóveis vendidos apropriada	<u>(335.627)</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>232.312</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 junho de 2023, estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	223.591
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>184.524</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>408.115</u>
 Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	 239.080
Custo orçado das unidades vendidas a incorrer (ii)	<u>163.210</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>402.290</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>810.405</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 junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$1.866.491, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário no período findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo de 31 de dezembro 2022.

Acionista	30/06/2023		31/12/2022	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
Meyer Joseph Nigri e família	28.264.112	38,39	27.688.212	37,6
Outros acionistas	<u>45.355.118</u>	<u>61,61</u>	<u>45.931.018</u>	<u>62,4</u>
	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

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

c) A reserva legal

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

Notas Explicativas

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 junho de 2023, a Companhia mantém um saldo de reorganização societária de R\$1.356.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
<u>Receita operacional líquida</u>				
Com venda de imóveis	90.915	227.192	43.989	89.685
(Provisão) e reversão para distratos de clientes (a)	(338)	(1.426)	(3.428)	(2.257)
Ajuste a valor presente	(115)	(564)	(519)	(1.341)
Com prestação de serviços	15.033	23.567	1.834	4.643
Impostos sobre as vendas	(3.684)	(7.228)	(1.310)	(2.685)
Receita operacional líquida	<u>101.811</u>	<u>241.541</u>	<u>40.566</u>	<u>88.045</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>				
Custo dos imóveis vendidos	(71.352)	(165.073)	(32.669)	(68.975)
Provisão e (reversão) para distratos de clientes (a)	1.089	2.474	2.632	3.940
Custo dos serviços prestados	(8.035)	(14.061)	(4.106)	(7.675)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 5)	(9.047)	(21.659)	(4.548)	(8.375)
Custo das vendas e dos serviços	<u>(87.345)</u>	<u>(198.319)</u>	<u>(38.691)</u>	<u>(81.085)</u>

- (a) Reversão da provisão para distratos de clientes registrado em “Receita operacional líquida” com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de (R\$1.426), (R\$1.395) estão contabilizados na rubrica de “Clientes” (conforme descrito na nota nº 4), (R\$17) em “Outras Contas a Pagar” no passivo circulante e (R\$14) em “Outras Contas a Pagar” no passivo não circulante ((R\$2.257) (R\$2.654), R\$209 e R\$188 respectivamente em 30 de junho de 2022). E uma provisão para distratos de clientes em “Custo das vendas e dos serviços” no montante de R\$2.474 sendo contabilizado rubrica de “Imóveis a comercializar” (conforme descrito na nota nº 5), (sendo R\$3.940 respectivamente em 30 de junho de 2022).

Notas Explicativas

17. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Publicidade e propaganda	(4.781)	(8.816)	(4.181)	(7.009)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(540)	(1.950)	(3.808)	(5.487)
Manutenção de estandes de venda	(557)	(1.007)	(802)	(1.835)
Comissões sobre vendas	(709)	(2.358)	(204)	(566)
	<u>(6.587)</u>	<u>(14.131)</u>	<u>(8.995)</u>	<u>(14.897)</u>

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Pessoal	2.434	(18)	(3.461)	(5.543)	(1.324)	(5.906)	(5.981)	(10.097)
Ocupação	(113)	(214)	(67)	(186)	(253)	(494)	(157)	(384)
Utilidades e serviços	(581)	(1.132)	(590)	(1.254)	(1.137)	(2.544)	(1.688)	(3.519)
Serviços de terceiros	(471)	(902)	(959)	(1.555)	(1.045)	(2.316)	(1.990)	(3.463)
Consumo diversos obra	-	-	-	-	(11)	(15)	(12)	(138)
Marketing institucional	(13)	(491)	(98)	(126)	(48)	(541)	(98)	(127)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(292)	(665)	(444)	(993)	(1.362)	(2.892)	(1.382)	(3.053)
Outras despesas gerais administração	(372)	(1.260)	(417)	(1.233)	(267)	(506)	(54)	(653)
	<u>592</u>	<u>(4.682)</u>	<u>(6.036)</u>	<u>(10.890)</u>	<u>(5.447)</u>	<u>(15.214)</u>	<u>(11.362)</u>	<u>(21.434)</u>

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Despesas financeiras:								
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(17.251)	(39.064)	(15.237)	(34.854)	(9.519)	(19.352)	(10.901)	(25.791)
Despesas bancárias	(5)	(5)	(5)	(10)	(62)	(119)	(47)	(84)
Outras despesas financeiras	(147)	(354)	(1.595)	(1.775)	(883)	(1.191)	(1.656)	(1.915)
	<u>(17.403)</u>	<u>(39.423)</u>	<u>(16.837)</u>	<u>(36.639)</u>	<u>(10.464)</u>	<u>(20.662)</u>	<u>(12.604)</u>	<u>(27.790)</u>
Receitas financeiras:								
Receitas de aplicações financeiras	3.154	7.211	5.111	8.710	5.277	11.025	6.267	10.581
Variação monetária ativa e juros	-	-	-	-	1.453	2.510	1.551	2.969
Juros e atualização sobre empréstimos	499	1.212	47	47	499	1.210	47	47
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	-	-	259	784	224	422
Outras receitas financeiras	362	426	631	1.041	1.269	1.549	528	1.551
	<u>4.015</u>	<u>8.849</u>	<u>5.789</u>	<u>9.798</u>	<u>8.757</u>	<u>17.078</u>	<u>8.617</u>	<u>15.570</u>

Notas Explicativas

20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controlada				Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Amortização de remensuração de investimento - nota nº 8.c	(561)	(1.322)	(1.393)	(2.517)	(561)	(1.322)	(1.393)	(2.517)
Ganho ou perda com venda de imobilizado	-	(3)	-	9	-	54	-	25
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	-	-	(123)	(230)	(293)	(645)
Ganho com prêmio adicional - nota nº 8.c (i)	(23)	687	-	-	(23)	687	-	-
Gastos com prospecção de terrenos	-	-	(37)	(46)	-	(459)	(37)	(47)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) - nota nº 7	(127)	(177)	4.482	4.482	(152)	(215)	4.482	4.482
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	-	-	1.501	1.501	(495)	1.475
Provisão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(118)	(642)	(587)	(1.393)	461	654	(25)	(1.804)
Indenizações a clientes	-	-	-	-	(1.034)	(2.064)	(2.406)	(3.900)
Reversão provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	-	159	159	1.483	1.483
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(9)	158	(166)	(241)	5.468	6.630	6.322	6.442
	<u>(838)</u>	<u>(1.299)</u>	<u>2.299</u>	<u>294</u>	<u>5.696</u>	<u>5.395</u>	<u>7.638</u>	<u>4.994</u>

- (a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.
- (b) Em 30 de junho de 2023 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$1.501. Em 30 de junho de 2022 houve reversão da provisão para valor realizável líquido dos imóveis a comercializar no montante de R\$1.969.
- (c) Acordo por indenização de R\$4.500 com a Eliane Revestimentos Cerâmicos Ltda.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

21. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR E BÔNUS

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de “Obrigações Trabalhistas”, que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social. Em 30 de junho de 2023, a Companhia não registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de “salários a pagar e encargos a recolher”, (em 30 de junho de 2022, a Companhia registrou provisão de PLR R\$2.650, sendo R\$1.550 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$550 na rubrica “Custos de Construção” e R\$550 na rubrica “Honorários da Administração”).

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 24 de fevereiro de 2021, foi aprovado em Reunião de Conselho da Administração: (i) aprovação do Quinto e Sexto Programa de Incentivo a Longo Prazo (5º Programa – ILP e 6º Programa – ILP); (ii) definição dos beneficiários da Companhia selecionados para o 5º e 6º Programa – ILP – 2º Plano ILP, observados os termos do Segundo Plano ILP. Em 30 de junho de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 488.364, dividido em 144.633 ações e 343.731 opções.

Notas Explicativas

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 junho de 2023 a quantidade de ações atribuídas ao Programa é de 1.401.669, dividido em 494.381 ações e 907.328 opções.

O 2º Plano – ILP utiliza-se como unidade referencial para cálculo dos Programas (5º Programa – ILP, 6º Programa – ILP, 7º Programa – ILP e 8º Programa – ILP) o montante de 1.890.033 ações, que representa 2,57% das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 15 a.).

A Companhia mantém no passivo a provisão acumulada de R\$1.712 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 o montante de R\$1.060, sendo R\$443 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$617 na rubrica “Honorários da Administração”, (em 30 de junho de 2022, foi feita uma provisão no montante de R\$418, sendo R\$180 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$238 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).

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 9).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos (na nota explicativa nº 4).

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 6, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

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		
<u>Ativo</u>						
Caixa e equivalentes - Nota 3.1	Nível 2	79.660	79.660	143.211	143.211	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 3.2	Nível 2	12.988	12.988	22.678	22.678	(*)
Contas a receber – Nota 4	Nível 2	-	-	191.695	191.695	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6	Nível 2	11.749	11.749	6.678	6.678	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	15.519	15.519	58.111	58.111	(**)
		<u>119.916</u>	<u>119.916</u>	<u>422.373</u>	<u>422.373</u>	
<u>Passivo</u>						
Empréstimos e financiamentos – Nota 9	Nível 2	2.503	2.504	80.922	80.923	(**)
Debêntures – Nota 9	Nível 2	582.609	566.417	582.609	566.431	(**)
Fornecedores	Nível 2	642	642	19.870	19.870	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 10	Nível 2	-	-	9.275	9.275	(**)
Partes Relacionadas – Nota 6	Nível 2	193.351	193.351	21.600	21.600	(**)
Parceiro em negócio – Nota 7	Nível 2	-	-	14.593	14.593	(**)
Plano de incentivo a longo prazo – Nota 22	Nível 2	1.712	1.712	1.712	1.712	(*)
		<u>780.817</u>	<u>764.626</u>	<u>730.581</u>	<u>714.404</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de junho de 2023.

Notas Explicativas

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 30 de junho de 2023 e como segue:

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

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 30 de junho de 2023.

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 junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

- 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 junho de 2023 se aproximam dos valores de mercado.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 30 de junho de 2023, 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 junho de 2023, 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	12,15%	9,11%	6,08%
Posição em 30/06/2023 = R\$161.183 (*)		19.584	14.684	9.800

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 30 de junho de 2023.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 30 de junho de 2023, 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 2023 (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 junho de 2023, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Notas Explicativas

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures Posição em 30/06/2023 = R\$348.620 (i)	IPCA	4,18% 14.572	5,23% 18.233	6,27% 21.858
Debêntures Posição em 30/06/2023 = R\$233.989 (i)	CDI	12,15% 28.430	15,19% 35.543	18,23% 42.656
CCBs Posição em 30/06/2023 = R\$2.503 (i)	CDI	12,15% 304	15,19% 380	18,23% 456
Financiamento à produção Posição em 30/06/2023 = R\$20.195 (ii)	CDI	12,15% 2.454	15,19% 3.068	18,23% 3.682
Financiamento à produção Posição em 30/06/2023 = R\$27.727 (ii)	TR	0,86% 238	1,08% 299	1,29% 358
Financiamento à produção Posição em 30/06/2023 = R\$30.287 (ii)	POUPANÇA	6,17% 1.869	7,71% 2.335	9,26% 2.805
Títulos Securitizados Posição em 30/06/2023 = R\$210(ii)	IPCA	4,18% 9 47.876	5,23% 11 59.869	6,27% 13 71.828

- (i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 30 de junho de 2023.
- (ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2023.

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 junho de 2023, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra cível	29/03/2026	-	626.985
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	23/06/2024	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2024	120.000	120.000

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

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 junho de 2023.

Notas Explicativas

Tecnisa S.A. e Controladas

Em 30 de junho de 2023, a Companhia não possui fianças bancárias.

As controladas da Companhia possuíam, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$210 e R\$232, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 9):

Ano	30/06/2023	31/12/2022
2023	53	87
2024	69	64
2025	61	56
Após 2025	27	25
	<u>210</u>	<u>232</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 período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período:

	Controladora			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Lucro (Prejuízo) do período	4.577	8.723	(9.346)	(16.397)
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)	<u>0,06217</u>	<u>0,11849</u>	<u>(0,12695)</u>	<u>(0,22273)</u>
	Consolidado			
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022
	A	A	A	A
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Lucro (Prejuízo) do período atribuível aos acionistas	4.577	8.723	(9.346)	(16.397)
Lucro (Prejuízo) do período atribuível participação não controladores	212	734	(183)	(105)
	4.789	9.457	(9.529)	(16.502)
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)	<u>0,06505</u>	<u>0,12846</u>	<u>(0,12944)</u>	<u>(0,22415)</u>

Notas Explicativas**28. EVENTOS SUBSEQUENTES**Subscrição de Debêntures

Em julho de 2023, foram integralizados R\$50 milhões adicionais no âmbito da 15ª Emissão de Debêntures da TECNISA, completando o valor total da emissão de R\$ 120 milhões que teve início com a subscrição de R\$ 70 milhões em dezembro de 2022.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais

a) Objeto da projeção

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

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

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

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

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, a Companhia projetou Lançamentos (“*guidance*”), para o acumulado do biênio de 2020 e 2021, de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,5 bilhão em VGV, parte TECNISA. No entanto, em 20 de dezembro de 2021 a projeção foi revisada para R\$ 1,1 bilhão em VGV, refletindo a percepção da administração sobre seus negócios e a conjuntura da economia brasileira e do mercado imobiliário no momento da revisão, com aumento das taxas de inflação, em particular dos custos da construção, aumento das taxas de juros da economia, bem como redução da velocidade de vendas no setor.

No acumulado do biênio 2020 e 2021, os Lançamentos da Companhia somaram VGV de R\$ 1,1 bilhão, parte Tecnisa, em linha com a revisão do *guidance*.

e) Comportamento das projeções:

Não aplicável, dado que a TECNISA optou por não divulgar projeções para o exercício de 2023.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO****Data Base 30.06.2023**

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%	28.264.112	38,4%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	101.000	0,1%	-	0,0%	101.000	0,1%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	45.253.618	61,5%	-	0,0%	45.253.618	61,5%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
<i>Ações em Circulação</i>	<i>45.253.618</i>	<i>61,5%</i>	<i>-</i>	<i>0,0%</i>	<i>45.253.618</i>	<i>61,5%</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 30.06.2022**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Controlador	25.767.512	35,0%	-	0,0%	25.767.512	35,0%
Conselho de Administração ⁽¹⁾	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	1.000	0,0%	-	0,0%	1.000	0,0%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	47.850.218	65,0%	-	0,0%	47.850.218	65,0%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%
<i>Ações em Circulação</i>	<i>48.150.818</i>	<i>65,4%</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>48.150.818</i>	<i>65,0%</i>

¹ Excluída a participação de conselheiros pertencentes ao grupo de acionistas controladores**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA - Data Base 30.06.2023**

Acionista	Quantidade de ações ordinárias (em unidades)	%	Quantidade de ações preferenciais (em unidades)	%	Quantidade de ações totais (em unidades)	%
Meyer Joseph Nigri	25.630.000	34,8%	-	0,0%	25.630.000	34,8%
Lilian Raquel Czeresnia Nigri	2.620.000	3,6%	-	0,0%	2.620.000	3,6%
Joseph Meyer Nigri	14.112	0,0%	-	0,0%	14.112	0,0%
Renato Meyer Nigri	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Andrea Nigri Horovitz	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Conselho de Administração	500	0,0%	-	0,0%	500	0,0%
Diretoria	101.000	0,1%	-	0,0%	101.000	0,1%
Conselho Fiscal	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Vokin ⁽¹⁾	10.226.099	13,9%	-	0,0%	10.226.099	13,9%
Ações em Tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Outros Acionistas	35.027.519	47,6%	-	0,0%	35.027.519	47,6%
Total	73.619.230	100,0%	-	0,0%	73.619.230	100,0%

¹ Fundos geridos pela instituição**CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Tecnisa S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, 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 sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 22 de março de 2023, sem modificação, e as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 10 de agosto de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por esses auditores independentes, e, com base em sua revisão, esses auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de agosto de 2023

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

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições, recomenda a aprovação pelo Conselho de Administração do ITR referente ao período de 1º de abril de 2023 a 30 de junho de 2023.

São Paulo, 09 de agosto de 2023.

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, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as informações trimestrais do 2º trimestre de 2023, 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, 07 de agosto de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ

Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO

Cargo: Diretor Técnico

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR

Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA

Cargo: Diretor de Incorporação

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA

Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI

Cargo: Diretor de Novos Negócios

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da TECNISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01.140-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes referentes às informações trimestrais do 2º trimestre de 2023, 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, 07 de agosto de 2023.

FERNANDO TADEU PEREZ
Cargo: Diretor Presidente

GIULLIANO POLITO
Cargo: Diretor Técnico

JOSÉ CARLOS LAZARETTI JÚNIOR
Cargo: Diretor Jurídico e de Compliance

HENRIQUE FREITAS MONTENEGRO CERQUEIRA
Cargo: Diretor de Incorporação

FLAVIO VIDIGAL DE CAPUA
Cargo: Diretor Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

RENATO MEYER NIGRI
Cargo: Diretor de Novos Negócios