

TECNISA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

3T22

Tecnisa volta à lucratividade, atingindo lucro líquido de R\$ 2 milhões no 3T22 e retoma lançamentos no Jardim das Perdizes com o projeto *Bosque Pitangueiras*, VGV de R\$ 218 milhões. Vendas Líquidas avançam 41% em relação ao 3T21, alcançando R\$ 112 milhões, parte Tecnisa.

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 terceiro trimestre de 2022 (3T22), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- Os **Lançamentos** dos projetos *Astral Saúde* e *Bosque Pitangueiras* (Jardim das Perdizes) totalizam **VGV Tecnisa de R\$ 233 milhões**.
- As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 112 milhões no trimestre, com VSO¹ líquida de 11,3%.
- A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,6 bilhões, no % Tecnisa.
- O **Lucro Bruto Ajustado** alcançou R\$ 13 milhões no 3T22, com Margem Bruta Ajustada de 18,5%.
- A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 4 milhões.
- O **Resultado Líquido** do trimestre foi de lucro de R\$ 2 milhões, uma melhora de 104% comparado ao prejuízo reportado no 3T21.
- A **Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 3T22 em R\$ 139 milhões, mais de 2 vezes superior às dívidas vencidas no curto prazo.

¹ Venda sobre Oferta

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
TECNISA EM NÚMEROS	4
DADOS OPERACIONAIS.....	5
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS CONTRATADAS	6
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	8
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	9
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	10
REPASSE DE UNIDADES	11
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	12
RECEITA OPERACIONAL.....	12
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA.....	13
RESULTADOS A APROPRIAR	14
DESPESAS COM VENDAS.....	15
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	15
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	16
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	16
EBITDA	16
RESULTADO FINANCEIRO	17
RESULTADO LÍQUIDO	18
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	19
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T22.....	21
CONTATO DO RI	21
ANEXOS	22
ANEXO 1 - DRE	22
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4 - GLOSSÁRIO	26

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Com satisfação, comemoramos os 45 anos da Tecnisa neste trimestre. Desde sua fundação, a Companhia sempre esteve à frente com inovações que marcaram a construção civil brasileira, empregando tecnologia, alta qualidade nas suas entregas e contínuo foco em atender as necessidades dos clientes. Ao longo da sua história, a Companhia realizou o lançamento de mais de 7,2 milhões de m² e entregou mais de 45 mil unidades, concretizando o sonho de muitas famílias.

Celebramos também uma decisão importante no âmbito da Ação Direta de Inconstitucionalidade em trâmite no Tribunal de Justiça de São Paulo¹. A referida ação havia suspenso a Lei Municipal nº 17.561/2021, tendo sido julgada improcedente pelos desembargadores de forma unânime. A decisão permite que a Prefeitura de São Paulo promova o leilão de CEPAC necessário para a continuidade de lançamentos no contexto da Operação Urbana Consorciada da Água Branca.

Esse fato deu segurança para que a Companhia retomasse os lançamentos no Jardim das Perdizes. Apresentamos no fim de setembro o projeto *Bosque Pitangueiras*, com VGV de R\$ 218 milhões², que se mostrou aderente às necessidades dos nossos clientes ao atingir mais de 60% de vendas em um único mês. Além disso, no trimestre lançamos o projeto *Astral Saúde*, no bairro da Saúde, com VGV de R\$ 107 milhões.

Reportamos ainda um aumento de 30% nas vendas brutas em relação ao trimestre anterior, atingindo R\$ 119 milhões, parte Tecnisa. No acumulado do ano, as vendas totalizaram R\$ 285 milhões, crescimento de 47% sobre o mesmo período no ano passado.

Ressaltamos também os avanços nos resultados operacionais da empresa. No terceiro trimestre, em virtude dos lançamentos e do avanço de obras, alcançamos R\$ 72 milhões em Receita Líquida, um aumento de 184% em relação ao mesmo período no ano passado. Isso contribuiu para que o lucro bruto também tivesse um incremento de 453%, fechando o trimestre em R\$ 10 milhões.

Por fim, nosso foco em otimizar a estrutura administrativa, por meio da busca de eficiência em processos internos e do controle de despesas, resultou em redução de 25% das despesas gerais e administrativas em relação ao terceiro trimestre de 2021.

Todas essas ações contribuíram para que voltássemos a apresentar lucro líquido neste trimestre, após um hiato de mais de 6 anos. Isso nos dá motivação para intensificar o trabalho que vem sendo feito para retomada da lucratividade e reafirmar o nosso compromisso em gerar valor aos acionistas.

Fernando Perez, Presidente da Companhia

¹ O Ministério Público entrou com recurso da decisão, entretanto não há efeito suspensivo, de modo que o trâmite para leilão de CEPAC segue normalmente.

² Considerando 100% de participação

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Empreendimentos lançados	2	2	0,0%	-	n.a.	2	3	-33,3%
Unidades lançadas	281	494	-43,1%	-	n.a.	281	725	-61,2%
Área útil lançada (m ²)	25.258	24.242	4,2%	-	n.a.	25.258	37.715	-33,0%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	325.400	287.900	13,0%	-	n.a.	325.400	452.670	-28,1%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	232.750	287.900	-19,2%	-	n.a.	232.750	452.670	-48,6%
Vendas Contratadas	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Unidades vendidas	151	107	41,1%	115	31,3%	343	291	17,9%
Área útil comercializada (m ²)	13.713	10.056	36,4%	10.212	34,3%	32.894	25.447	29,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	147.268	86.178	70,9%	101.557	45,0%	330.653	212.190	55,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	111.990	79.199	41,4%	88.962	25,9%	271.214	183.544	47,8%
Banco de Terrenos	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.934	8.270	-16,1%	7.528	-7,9%	6.934	8.270	-16,1%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.643	5.459	-15,0%	4.990	-7,0%	4.643	5.459	-15,0%
Indicadores Financeiros	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Receita operacional líquida	72.146	25.427	183,7%	40.566	77,8%	160.191	123.574	29,6%
Lucro bruto ajustado	13.327	315	4130,0%	6.423	107,5%	28.661	19.271	48,7%
Margem bruta ajustada (%)	18,5%	1,2%	17,2 p.p.	15,8%	2,6 p.p.	17,9%	15,6%	2,3 p.p.
EBITDA ajustado	9.676	(19.933)	-148,5%	5.065	91,0%	25.096	(67.406)	-137,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	13,4%	-78,4%	91,8 p.p.	12,5%	0,9 p.p.	15,7%	-54,5%	70,2 p.p.
Lucro líquido do período	1.656	(45.007)	-103,7%	(9.346)	-117,7%	(14.741)	(125.762)	-88,3%
Margem líquida (%)	2,3%	-177,0%	179,3 p.p.	-23,0%	25,3 p.p.	-9,2%	-101,8%	92,6 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,0225	(0,6113)	-103,7%	(0,1270)	-117,7%	(0,2002)	(1,7083)	-88,3%
Receita líquida a apropriar	182.283	83.097	119,4%	175.269	4,0%	182.283	83.097	119,4%
Lucro bruto a apropriar	40.159	21.704	85,0%	41.802	-3,9%	40.159	21.704	85,0%
Margem bruta a apropriar (%)	22,0%	26,1%	-4,1 p.p.	23,9%	-1,8 p.p.	22,0%	26,1%	-4,1 p.p.
Endividamento	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	665.119	677.659	-1,9%	663.286	0,3%	665.119	677.659	-1,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	88.982	113.496	-21,6%	98.666	-9,8%	88.982	113.496	-21,6%
Títulos e Valores Mobiliários	49.474	70.908	-30,2%	62.805	-21,2%	49.474	70.908	-30,2%
Disponibilidades e aplic. financeiras	138.456	184.404	-24,9%	161.471	-14,3%	138.456	184.404	-24,9%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(238)	(1.353)	-82,4%	(619)	-61,6%	(238)	(1.353)	-82,4%
(-) Debêntures	(537.703)	(526.167)	2,2%	(544.103)	-1,2%	(537.703)	(526.167)	2,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(10.012)	(20.014)	-50,0%	(12.515)	-20,0%	(10.012)	(20.014)	-50,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(409.497)	(363.130)	12,8%	(395.766)	3,5%	(409.497)	(363.130)	12,8%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-61,6%	-53,6%	-8,0 p.p.	-59,7%	-1,9 p.p.	-61,6%	-53,6%	-8,0 p.p.
(-) Financiamento à produção	(30.224)	(8.540)	253,9%	(20.333)	48,6%	(30.224)	(8.540)	253,9%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-66,1%	-54,8%	-11,3 p.p.	-62,7%	-3,4 p.p.	-66,1%	-54,8%	-11,3 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(23.622)	13.755	-271,7%	(25.248)	-6,4%	(54.199)	(152.589)	-64,5%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	(18.116)	3.055	-693,0%	(28.632)	-36,7%	(45.029)	(148.123)	-69,6%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(18.116)	3.957	-557,8%	(23.380)	-22,5%	(39.777)	(76.921)	-48,3%

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, bem como deduz os desembolsos com a aquisição de terrenos de R\$ 1 milhão, R\$ 71 milhões e R\$ 5 milhões no 3T21, 9M21 e 9M22 respectivamente.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Companhia realizou o **lançamento** de dois projetos no 3T22, o *Astral Saúde* em agosto e o *Bosque Pitangueiras* em setembro, totalizando um VGV Tecnisa de R\$ 233 milhões.

O *Bosque Pitangueiras* representa a retomada de lançamentos no Jardim das Perdizes, um bairro totalmente planejado pela Companhia, com Valor Geral de Vendas (“VGV”) de R\$ 218 milhões, dos quais a Companhia detém 57,5% de participação. Até a data de divulgação destes resultados, o projeto estava 66% vendido.

Localizado no Jardim das Perdizes, o empreendimento oferece 150 unidades de 79 a 136 m² com toda a infraestrutura e tecnologia para atender as necessidades de nossos clientes, incluindo espaço família com piscina, *honest market*¹, playground, salão de festas, área *fitness*, *sports bar*, espaço gourmet, *coworking*, sala de massagem, piscina, dentre outros diferenciais.



Já o projeto *Astral Saúde* foi lançado no bairro da Saúde na cidade de São Paulo, com VGV de R\$ 107 milhões, 100% Tecnisa. Localizado na Rua Carneiro da Cunha, nº 525, o projeto conta com uma torre de 91 unidades residenciais de 69 a 95 m², 39 studios e 1 loja. Atualmente, as vendas somam mais de 18%.

Situado a menos de 500 metros da estação Saúde do metrô, o *Astral Saúde* traz uma série de diferenciais para o bem-estar e conforto dos futuros moradores, incluindo: espaço família, *coworking*,

¹ *Honest market* é um modelo de loja de conveniência onde o cliente pega o que precisa e paga por meio de aplicativos ou por totem de autoatendimento

bicicletário, academia, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, sala de entrega para delivery, dentre outros.



Lançamentos	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Empreendimentos lançados	2	2	0,0%	-	n.a.	2	3	-33,3%
Unidades lançadas	281	494	-43,1%	-	n.a.	281	725	-61,2%
Área útil lançada (m²)	25.258	24.242	4,2%	-	n.a.	25.258	37.715	-33,0%
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	325.400	287.900	13,0%	-	n.a.	325.400	452.670	-28,1%
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	232.750	287.900	-19,2%	-	n.a.	232.750	452.670	-48,6%

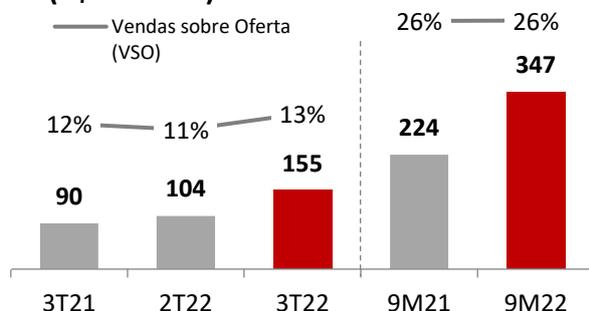
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 119 milhões no trimestre, aumento de 45% em relação ao 3T21 e de 30% sobre o 2T22. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”)¹ Bruta**, atingiu 12% no 3T22, superando em 0,6 p.p e 1,2 p.p. o 3T21 e o 2T22, respectivamente. Conforme se observa, mesmo diante de um cenário econômico desafiador, que têm impactado o setor imobiliário com as altas taxas de juros, a Companhia segue incrementando sua performance de vendas.

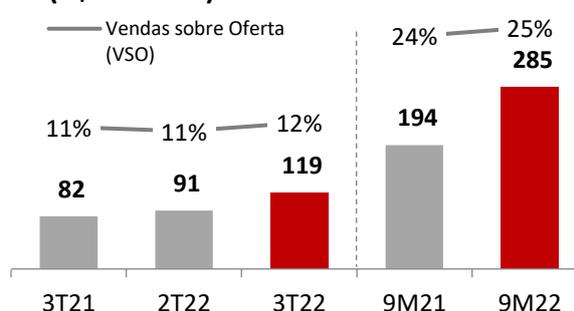
No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Brutas totalizaram R\$ 285 milhões, aumento de 47% em relação ao 9M21.

¹ VSO = Vendas Contratadas / (Estoque Inicial + Lançamentos no Período).

Vendas Brutas | 100% (R\$ milhões)



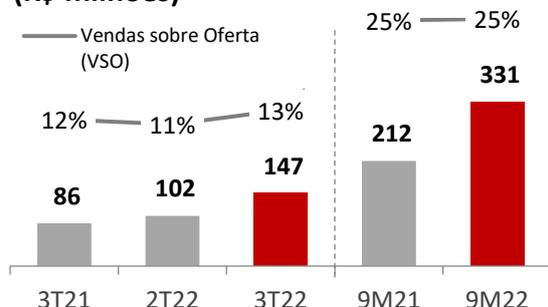
Vendas Brutas | % TECNISA (R\$ milhões)



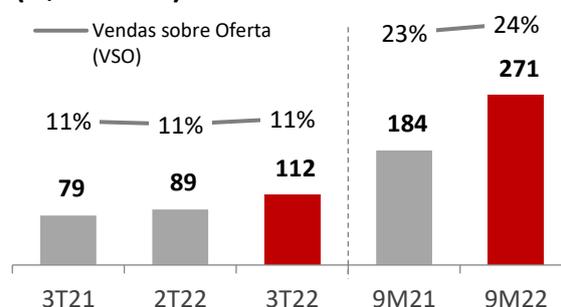
Os **Distratos** no período somaram R\$ 7 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 112 milhões no trimestre, representando um aumento de 41% em relação ao 3T21 e de 26% em relação ao 2T22. Como consequência, a **VSO líquida** no 3T22 foi de 11%.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 3T22 em R\$ 7 milhões, diminuição de 77% em relação tanto ao 3T21 quanto ao 2T22.

Vendas Líquidas | 100% (R\$ milhões)



Vendas Líquidas | % TECNISA (R\$ milhões)



Vendas Contratadas	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	154.555	89.637	72,4%	104.296	48,2%	346.887	224.263	54,7%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	118.818	82.174	44,6%	91.404	30,0%	284.842	193.689	47,1%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(7.287)	(3.459)	110,6%	(2.739)	166,1%	(16.235)	(12.074)	34,5%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(6.829)	(2.975)	129,6%	(2.442)	179,7%	(13.628)	(10.145)	34,3%
Unidades vendidas	151	107	41,1%	115	31,3%	343	291	17,9%
Área útil comercializada (m²)	13.713	10.056	36,4%	10.212	34,3%	32.894	25.447	29,3%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	147.268	86.178	70,9%	101.557	45,0%	330.653	212.190	55,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	111.990	79.199	41,4%	88.962	25,9%	271.214	183.544	47,8%

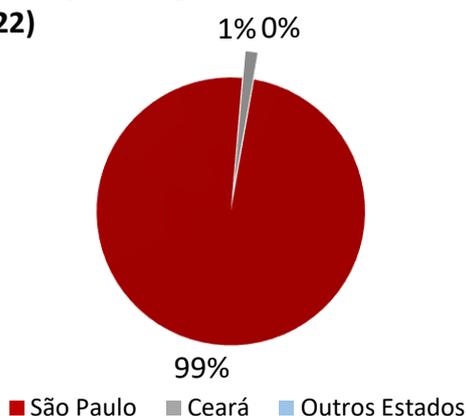
Breakdown da Venda Contratada Líquida, parte TECNISA (R\$ milhões)

3T22	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	110	-4	107
Concluídos	9	-3	5
Total	119	-7	112

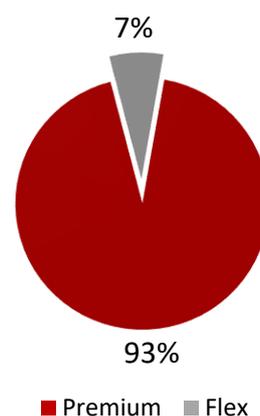
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 3T22 um VGV potencial de **R\$ 4.643 milhões**, parcela TECNISA. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 95% de seus terrenos já estão localizados em São Paulo e 90% voltado para o segmento de média e alta renda (segmento *Premium*).

Distribuição Geográfica (3T22)



Distribuição por Segmento (3T22)



No trimestre foi reconhecida a venda de um terreno em Curitiba-PR por R\$ 16 milhões, com recebimento em 21 parcelas. O caixa a ser gerado com a operação irá contribuir para que a Companhia siga investindo em projetos em São Paulo, região de atuação estratégica.

Dentre os terrenos fora de São Paulo, destaca-se a existência de 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE. No 1T21 e 1T22 foram vendidas 2 glebas deste terreno que somavam 23 hectares e resultaram em um lucro de R\$ 25 milhões, parte Tecnisa.

Em 30 de setembro de 2022, os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentavam um VGV potencial de R\$ 4,9 bilhões, dos quais R\$ 2,8 bilhões referem-se à participação TECNISA.

Evolução do Landbank (3T22)



Cabe destacar que 85% da **Carteira de Terrenos**, parcela TECNISA, foi adquirida em dinheiro e o restante em estruturas híbridas de dinheiro e permuta.

Ao final do 3T22, a Companhia possuía 5 projetos aprovados com VGV potencial de R\$ 1,5 bilhão e 2 projetos em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo, com VGV potencial de R\$ 646 milhões.

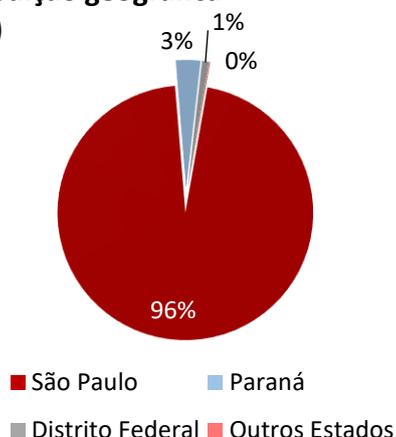
Carteira de Terrenos por Estágio de Desenvolvimento (% TECNISA | R\$ milhões)



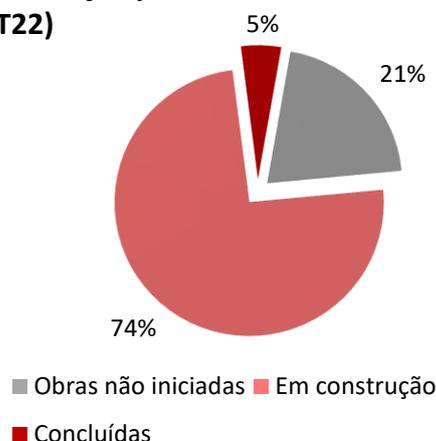
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 3T22 com R\$ 1.014 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 876 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 47% em relação ao 3T21 e um aumento de 16% em relação ao 2T22. O estoque de unidades concluídas representa 5% do total. Ao final do trimestre, 96% do estoque da Companhia encontrava-se localizado em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

Distribuição geográfica (3T22)



Distribuição por status (3T22)



3T22	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m ²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.014,4	100,0%	876,3	100,0%	83.588	100,0%	1.223	100,0%
<i>Lançamentos 2022</i>	250,9	24,7%	184,9	21,1%	18.830	22,5%	212	17,3%
<i>Lançamentos 2021</i>	604,0	59,5%	541,5	61,8%	45.852	54,9%	776	63,5%
<i>Lançamentos 2020</i>	107,6	10,6%	107,4	12,3%	9.600	11,5%	63	5,2%
<i>Lançamentos 2019</i>	9,5	0,9%	1,9	0,2%	1.137	1,4%	15	1,2%
<i>Lançamentos 2018</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2017</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2016</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2015</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2014</i>	0,7	0,1%	0,4	0,0%	256	0,3%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2013</i>	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<i>Lançamentos 2012</i>	25,7	2,5%	25,6	2,9%	4.632	5,5%	128	10,5%
<i>Lançamentos 2011</i>	4,3	0,4%	3,7	0,4%	1.139	1,4%	5	0,4%
<i>Lançamentos 2010</i>	7,7	0,8%	7,7	0,9%	1.275	1,5%	14	1,1%
<i>Lançamentos 2009</i>	0,6	0,1%	0,6	0,1%	167	0,2%	3	0,2%
<i>Lançamentos 2008</i>	0,8	0,1%	0,4	0,0%	250	0,3%	3	0,2%
<i>Lanç. Anteriores a 2008</i>	2,5	0,2%	2,3	0,3%	451	0,5%	4,0	0,3%
<i>Concluídas</i>	52,2	5,1%	42,7	4,9%	9.349	11,2%	173	14,1%
<i>Em construção</i>	711,3	70,1%	648,8	74,0%	55.409	66,3%	838	68,5%
<i>Obras não iniciadas</i>	250,9	24,7%	184,9	21,1%	18.830	22,5%	212	17,3%

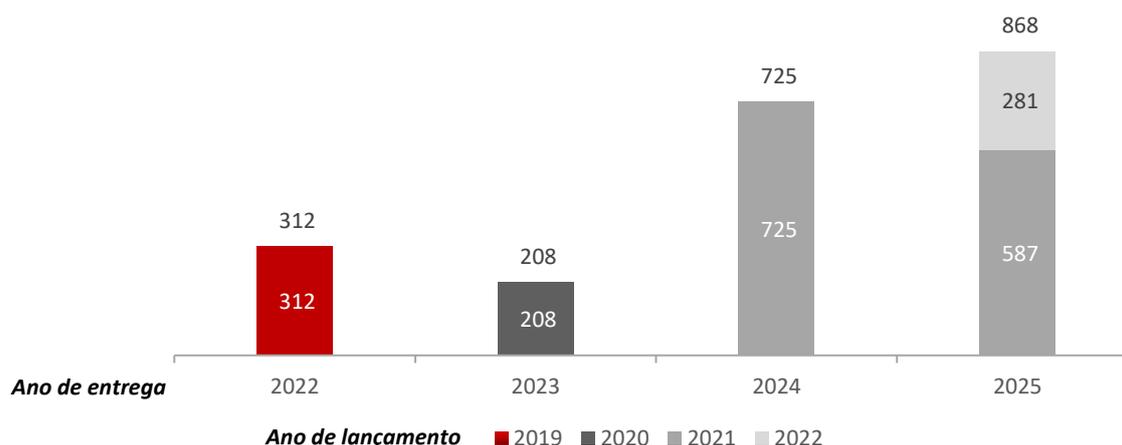
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 3T22, **não houve entrega** de novos empreendimentos. Considerando o ciclo de lançamentos iniciado ao final de 2020, as próximas entregas estão previstas para 2023.

Entrega de Empreendimentos	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Empreendimentos concluídos	-	-	n.a.	-	n.a.	1	-	n.a.
Unidades entregues	-	-	n.a.	-	n.a.	312	-	n.a.
VGv entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	-	n.a.	16.686	-	n.a.

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 obtenção do Certificado de Conclusão (“Habite-se”).

Cronograma de entregas (unidades)



REPASSE DE UNIDADES

No 3T22, foram repassadas 94 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 23 milhões, volume 76% inferior ao 3T21 e 44% inferior ao 2T22. O menor volume de repasses decorre, principalmente, [i] da inexistência de entrega de projetos no período; bem como [ii] da diminuição do estoque de unidades prontas, que encerrou o 3T22 representando apenas 6% do estoque total, considerando o valor de mercado das unidades.

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	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21		3T22 vs. 2T22		9M22	9M21	9M22 vs. 9M21	
Unidades repassadas	94	400	-76,5%	169	-44,4%	374	1.121	-66,6%		
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	22.528	77.631	-71,0%	15.361	46,7%	52.844	199.849	-73,6%		

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

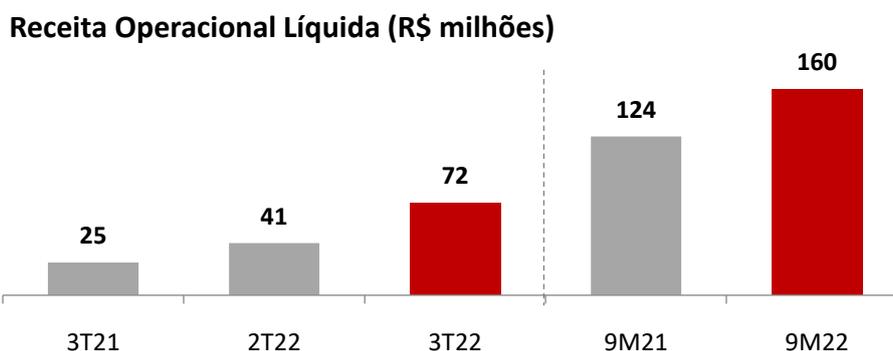
No 3T22, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 75 milhões, incremento de 178% em relação ao 3T21 e de 78% em relação ao 2T22, explicado, principalmente, [i] pelo aumento do volume de vendas contratadas e de obras em andamento; [ii] pela mudança do método de consolidação contábil da SPE PUCON, conforme será explicado adiante na rubrica equivalência patrimonial; [iii] pela venda do terreno de Curitiba-PR; e [iv] pela reversão de provisão de distratos de contratos com alienação fiduciária.

O Índice Nacional de Custo da construção – INCC, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, no período atenuou seus avanços em relação ao 2T22 e totalizou 3,11% no 3T22, versus 3,50% no 3T21 e 4,14% no 2T22.

Receita Operacional Bruta	3T22	3T21	3T22 vs. 2T22		3T22 vs. 9M22		9M22 vs. 9M21	
			vs. 3T21	2T22	vs. 2T22	9M21	vs. 9M21	9M21
Receita de imóveis vendidos	70.390	17.990	291,3%	40.041	75,8%	156.476	101.629	54,0%
Receita de serviços prestados	4.228	8.779	-51,8%	1.835	130,4%	8.872	26.309	-66,3%
Receita operacional bruta	74.618	26.769	178,7%	41.876	78,2%	165.348	127.938	29,2%

A **Receita Operacional Líquida** no 3T22 foi de R\$ 72 milhões, crescimento de 184% em relação ao 3T21 e de 78% em relação ao 2T22. As oscilações na conta se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.

No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 160 milhões, representando um aumento de 30% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Em 30 de setembro de 2022, todas as obras em andamento estavam beneficiadas com o Regime Especial de Tributação (“RET”) de 4,00% sobre a receita (PIS/COFINS de 2,08% e IR/CSLL de 1,92%). Cabe ressaltar que o benefício do RET é vinculado à submissão dos empreendimentos ao Patrimônio de Afetação.

CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T22 foi de R\$ 62 milhões, aumento de 126% quando comparado ao 3T21 e de 60% em relação ao 2T22. O aumento na rubrica se deve aos mesmos fatores que levaram ao crescimento da receita operacional bruta.

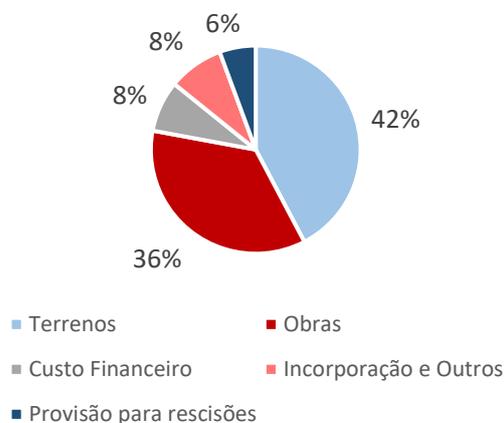
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 3 milhões no 3T22, ante R\$ 2 milhões reportados no 3T21 e R\$ 5 milhões no 2T22.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Terrenos	(21.364)	(10.154)	110,4%	(13.583)	57,3%	(60.468)	(49.393)	22,4%
Obras	(22.240)	(10.004)	122,3%	(19.221)	15,7%	(50.860)	(38.156)	33,3%
Custo Financeiro	(2.962)	(2.194)	35,0%	(4.548)	-34,9%	(11.336)	(9.146)	24,0%
Incorporação e Outros	(3.287)	(3.454)	-4,8%	(3.971)	-17,2%	(12.214)	(8.553)	42,8%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(11.927)	(1.501)	694,5%	2.632	-553,2%	(7.987)	(8.201)	-2,6%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(61.781)	(27.306)	126,3%	(38.691)	59,7%	(142.866)	(113.449)	25,9%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T22)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M22)



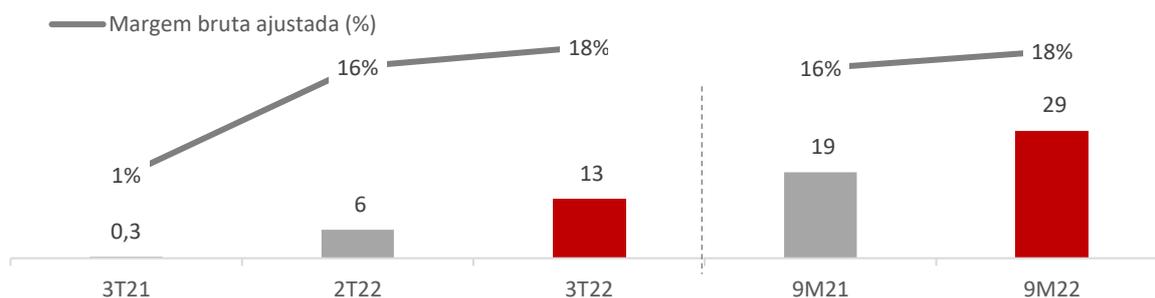
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 3T22 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 10 milhões, que se compara a um Prejuízo Bruto de R\$ 2 milhões registrado no 3T21 e Lucro Bruto de R\$ 2 milhões no 2T22. A melhora no resultado bruto é explicada, principalmente, [i] pelo maior volume de vendas de unidades de projetos consolidados integralmente; [ii] da evolução financeira das obras, que contribuem para o incremento de receita da Companhia e, conseqüentemente, da sua lucratividade; e [iii] da reversão de provisão de distratos de contratos com alienação fiduciária, conforme mencionado anteriormente.

A **Margem Bruta** no trimestre foi de 14%, sendo 22 p.p. superior ao 3T21 e 10 p.p. superior ao 2T22. Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 3T22 foi de 18%.

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

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Receita líquida	72.146	25.427	183,7%	40.566	77,8%	160.191	123.574	29,6%
Lucro bruto	10.365	(1.879)	-651,8%	1.875	452,8%	17.325	10.126	71,1%
(+) Encargos financeiros no CIV	2.962	2.194	35,0%	4.548	-34,9%	11.336	9.146	24,0%
Lucro bruto ajustado	13.327	315	4130,0%	6.423	107,5%	28.661	19.271	48,7%
<i>Margem bruta ajustada (%)</i>	<i>18,5%</i>	<i>1,2%</i>	<i>17,2 p.p.</i>	<i>15,8%</i>	<i>2,6 p.p.</i>	<i>17,9%</i>	<i>15,6%</i>	<i>2,3 p.p.</i>

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 3T22 com R\$ 186 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 119% em relação ao 3T21 e de 4% em relação ao 2T22, com **Margem Bruta a Apropriar** de 22%. A variação de receita se justifica pelo aumento no volume de vendas realizadas de projetos em andamento. Em relação à **Margem Bruta a Apropriar**, os motivos para a queda de 4,1 p.p. entre o 3T21 e 3T22 são [i] o reconhecimento da venda de unidades não residenciais para um fundo de investimento no 4T21 com margens descontadas; [ii] o impacto do aumento de custos de obra refletidos no INCC; bem como [iii] os descontos oferecidos para clientes, em especial quando da antecipação da tabela de pagamentos.

Resultado a Apropriar	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	186.155	84.862	119,4%	178.992	4,0%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(3.872)	(1.765)	119,4%	(3.723)	4,0%
Receita líquida a apropriar	182.283	83.097	119,4%	175.269	4,0%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(142.124)	(61.393)	131,5%	(133.467)	6,5%
(=) Lucro bruto a apropriar	40.159	21.704	85,0%	41.802	-3,9%
<i>Margem bruta a apropriar (%)</i>	<i>22,0%</i>	<i>26,1%</i>	<i>-4,1 p.p.</i>	<i>23,9%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>

Cabe ressaltar que o **Lucro Bruto a Apropriar** não contempla [i] encargos financeiros, [ii] provisão para garantia no custo orçado, [iii] Ajuste a Valor Presente (AVP) na receita e [iv] os projetos em equivalência patrimonial, como o *Bosque Pitangueiras* no Jardim das Perdizes e o *Unik*.

DESPESAS COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** no 3T22 foram de R\$ 7 milhões, representando 10% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T21 e no 2T22 foram de R\$ 9 milhões em ambos os trimestres, representando 36% e 22% da Receita Líquida, respectivamente. A proporção da despesa em relação à receita líquida apresentou redução significativa por conta [i] da menor base de comparação de receita, dado que no 3T21 havia poucas obras em andamento, com projetos ainda em cláusula suspensiva; e [ii] da desmobilização de estandes de venda ocorrida no 2T22.

Na comparação com Vendas Brutas, as **Despesas com Vendas** representaram no 3T22 uma relação de 6%, versus 11% e 10% no 3T21 e 2T22, respectivamente.

Despesa Comercial	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Publicidade e Propaganda	(4.426)	(6.510)	-32,0%	(4.181)	5,9%	(11.435)	(15.469)	-26,1%
Estandes de venda	(1.758)	(2.397)	-26,7%	(4.610)	-61,9%	(9.080)	(5.591)	62,4%
Comissões de vendas	(935)	(121)	672,7%	(204)	358,3%	(1.501)	(1.037)	44,7%
Despesa comercial	(7.119)	(9.028)	-21,1%	(8.995)	-20,9%	(22.016)	(22.097)	-0,4%
<i>Despesa comercial / Vendas brutas</i>	<i>-6,2%</i>	<i>-11,0%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-9,8%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>-13,3%</i>	<i>-11,4%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Vendas brutas - 12M</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-8,8%</i>	<i>0,2 p.p.</i>	<i>-9,9%</i>	<i>1,4 p.p.</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-8,8%</i>	<i>0,2 p.p.</i>
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	<i>-9,9%</i>	<i>-35,5%</i>	<i>25,6 p.p.</i>	<i>-22,2%</i>	<i>12,3 p.p.</i>	<i>-13,7%</i>	<i>-17,9%</i>	<i>4,1 p.p.</i>

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 3T22 em **R\$ 13 milhões**, redução de 25% em relação ao 3T21 e redução de 10% em relação ao 2T22. A redução nas despesas administrativas é resultado dos esforços da gestão ao otimizar de processos internos, revisar de contratos com fornecedores e controlar de despesas.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Pessoal	(4.061)	(5.335)	-23,9%	(6.034)	-32,7%	(13.978)	(18.821)	-25,7%
Ocupação	(300)	(441)	-32,0%	(157)	91,1%	(684)	(1.053)	-35,0%
Utilidades e serviços	(1.332)	(1.766)	-24,6%	(1.688)	-21,1%	(4.851)	(4.644)	4,5%
Serviços de Terceiros	(2.014)	(2.931)	-31,3%	(1.990)	1,2%	(5.476)	(7.488)	-26,9%
Marketing Institucional	(338)	-	n.a.	(98)	244,9%	(464)	(2)	23100,0%
Depreciação e amortização	(1.259)	(962)	30,9%	(1.382)	-8,9%	(4.312)	(4.504)	-4,3%
Despesas gerais	(523)	(823)	-36,5%	(66)	692,4%	(1.316)	(1.908)	-31,0%
Honorários da administração	(2.627)	(4.996)	-47,4%	(2.769)	-5,1%	(8.479)	(13.114)	-35,3%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(219)	313	-170,0%	122	-279,5%	(637)	5.462	-111,7%
Despesa administrativa e Honorários	(12.673)	(16.941)	-25,2%	(14.062)	-9,9%	(40.197)	(46.072)	-12,8%
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	<i>-10,7%</i>	<i>-20,6%</i>	<i>10,0 p.p.</i>	<i>-15,4%</i>	<i>4,7 p.p.</i>	<i>-14,1%</i>	<i>-23,8%</i>	<i>9,7 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	<i>-11,3%</i>	<i>-21,4%</i>	<i>10,1 p.p.</i>	<i>-15,8%</i>	<i>4,5 p.p.</i>	<i>-14,8%</i>	<i>-25,1%</i>	<i>10,3 p.p.</i>
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-66,6%</i>	<i>49,1 p.p.</i>	<i>-34,7%</i>	<i>17,1 p.p.</i>	<i>-25,1%</i>	<i>-37,3%</i>	<i>12,2 p.p.</i>

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** alcançou um lucro de R\$ 4 milhões no 3T22, comparado a um lucro de R\$ 2 milhões no 3T21 e um lucro de R\$ 9 milhões no 2T22. A rubrica apresenta, em sua maior parte, os resultados dos projetos *Unik Residence* e *Bosque Pitangueiras no Jardim das Perdizes*. Cabe ressaltar que neste trimestre os empreendimentos desenvolvidos em conjunto com a *HIG* passaram a ser consolidados integralmente em virtude da aquisição das cotas por parte da *Tecnisa*.

Criada pela adoção dos IFRSs 10, 11 e 12, a rubrica de **Equivalência Patrimonial** consolida o lucro líquido, participação *TECNISA*, de todos os empreendimentos com sócios nos quais a *TECNISA* não exerce o controle integral.

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 10 milhões no 3T22, contra despesa de R\$ 260 mil no 3T21 e receita de R\$ 8 milhões no 2T22.

A existência de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 3T22 foi justificada, majoritariamente, por [i] reversão de R\$ 6 milhões em provisões para contingências cíveis; [ii] reversão de R\$ 5 milhões na provisão para perdas na realização dos estoques de terrenos; [iii] recuperação de R\$ 3 milhões em crédito fiscal relativo a ISS; [iv] amortização de R\$ 2 milhões do saldo de remensuração de investimentos; e [v] despesa de R\$ 2 milhões com indenização a clientes.

EBITDA

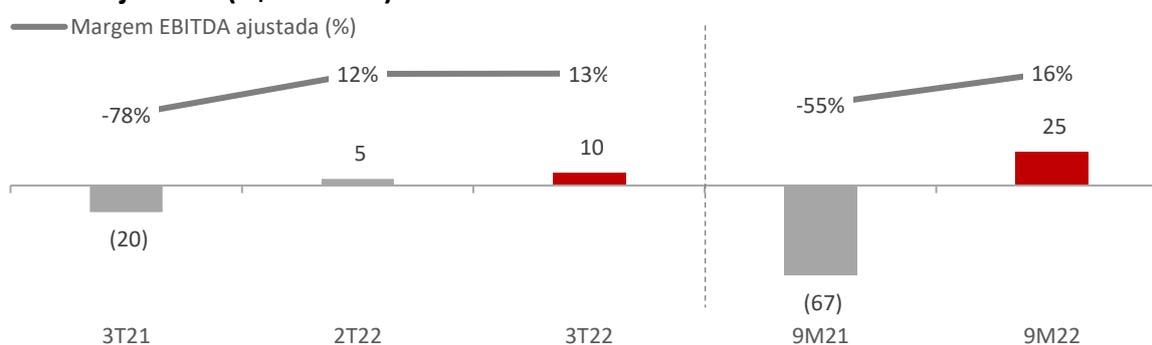
No 3T22 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 7 milhões, com **Margem EBITDA** de 9,0%. Para efeitos comparativos, a *TECNISA* apresentou prejuízo de R\$ 22 milhões com margem de -85,8% no 3T21 e um lucro de R\$ 1 milhão com margem de 1,6% no 2T22.

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\$ 10 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 13,4% no 3T22, uma melhora de 92 p.p. em relação ao prejuízo de R\$ 20 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -78,4%) apresentado no 3T21 e um aumento de 0,9 p.p. em relação ao lucro de R\$ 5 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 12,5%) reportado no 2T22.

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

EBITDA	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Receita líquida	72.146	25.427	183,7%	40.566	77,8%	160.191	123.574	29,6%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	4.954	(44.110)	-111,2%	(8.451)	-158,6%	(9.153)	(122.794)	-92,5%
(-) Resultado financeiro	(736)	17.780	-104,1%	3.987	-118,5%	11.484	41.445	-72,3%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	2.277	4.516	-49,6%	5.103	-55,4%	10.792	10.259	5,2%
EBITDA	6.495	(21.814)	-129,8%	639	916,4%	13.123	(71.090)	-118,5%
Margem EBITDA (%)	9,0%	-85,8%	94,8 p.p.	1,6%	7,4 p.p.	8,2%	-57,5%	65,7 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	2.962	2.194	35,0%	4.548	-34,9%	11.336	9.146	24,0%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	219	(313)	-170,0%	(122)	-279,5%	637	(5.462)	-111,7%
EBITDA ajustado	9.676	(19.933)	-148,5%	5.065	91,0%	25.096	(67.406)	-137,2%
Margem EBITDA ajustada (%)	13,4%	-78,4%	91,8 p.p.	12,5%	0,9 p.p.	15,7%	-54,5%	70,2 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

No 3T22 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** positivo de R\$ 1 milhão, melhora de 104% em relação aos -R\$ 18 milhões registrados no 3T21 e de 118% em relação aos -R\$ 4 milhões do 2T22.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 8 milhões, aumento de 5% em relação ao 3T21 e queda de 2% em relação ao 2T22. O aumento em relação ao 3T21 aconteceu, principalmente, [i] pelo aumento do rendimento das aplicações financeiras, em sua maior parte referenciados ao CDI; [ii] pela atualização de crédito tributário em um processo de ISS transitado em julgado. Já a diminuição em relação ao trimestre passado é justificada pela redução do saldo médio em caixa ao longo deste trimestre.

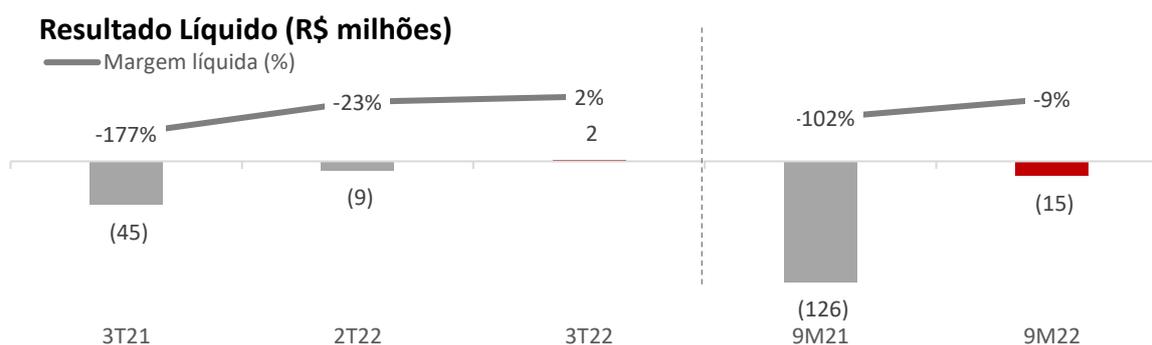
Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 8 milhões, apresentando redução de 70% em relação ao 3T21 e redução de 39% em relação ao 2T22. A melhora é reflexo da menor apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos, dado que, com os lançamentos reconhecidos nos últimos trimestres, parte dos juros 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 deflação de 0,37% no 3T22, versus inflação de 2,38% no 3T21 e 3,18% no 2T22; enquanto o Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M totalizou inflação de 0,09% no 3T22, versus inflação de 2,06% no 3T21 e 3,71% no 2T22.

Resultado Financeiro	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Atualização monetária e juros	(7.408)	(25.614)	-71,1%	(10.901)	-32,0%	(33.199)	(61.242)	-45,8%
Despesas bancárias	(46)	(45)	2,2%	(47)	-2,1%	(130)	(980)	-86,7%
Outras despesas financeiras	(276)	(153)	80,4%	(1.656)	-83,3%	(2.191)	(1.342)	63,3%
Despesa financeira	(7.730)	(25.812)	-70,1%	(12.604)	-38,7%	(35.520)	(63.564)	-44,1%
Receitas de aplicações financeiras	5.365	2.190	145,0%	6.267	-14,4%	15.945	5.763	176,7%
Variação monetária ativa e juros	(1.688)	3.938	-142,9%	1.551	-208,8%	1.281	13.185	-90,3%
Juros e atualizações sobre empréstimos	762	20	3710,0%	47	1521,3%	809	46	1658,7%
Juros atraso recebimento de clientes	340	153	122,2%	224	51,8%	762	465	63,9%
Outras receitas financeiras	3.687	1.731	113,0%	528	598,3%	5.239	2.660	97,0%
Receita financeira	8.466	8.032	5,4%	8.617	-1,8%	24.036	22.119	8,7%
Resultado Financeiro	736	(17.780)	-104,1%	(3.987)	-118,5%	(11.484)	(41.445)	-72,3%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 3T22 com um Lucro Líquido de R\$ 2 milhões, retornando à lucratividade após mais de 6 anos do último resultado positivo. No ano, a Companhia acumula um Prejuízo Líquido de R\$ 15 milhões, 88% inferior quando comparado ao mesmo período do ano passado.



Conforme se observa, a Companhia não tem medido esforços na busca da lucratividade. Com a continuidade de lançamentos e avanço das obras, a Companhia segue melhorando gradativamente seus resultados.

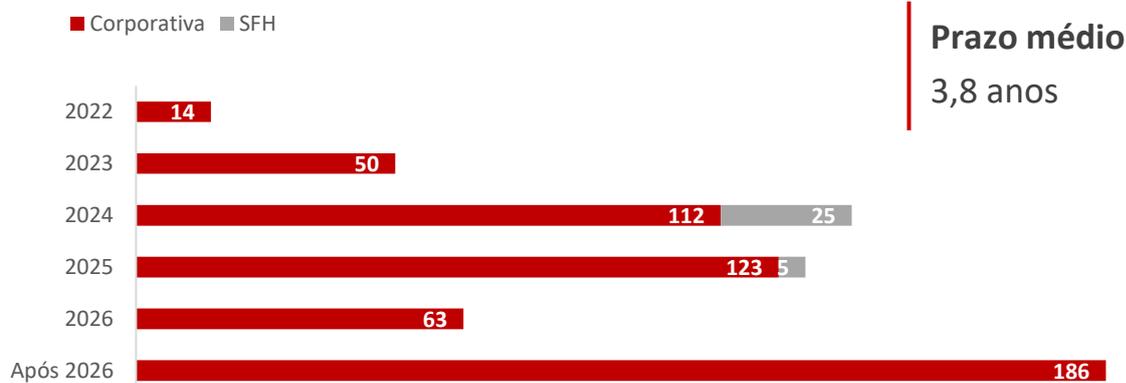
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 3T22 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 139 milhões, montante mais de 2 vezes superior às **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 54 milhões. Adicionalmente, destacamos a existência de R\$ 52 milhões em carteira de recebíveis performados que podem ser securitizados para reforço da posição de caixa e redução do endividamento líquido.

O **Consumo de Caixa** do período, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 24 milhões no 3T22. Caso seja considerado o aumento de R\$ 6 milhões do caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, o **Consumo de Caixa Ajustado** somaria R\$ 18 milhões.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



Endividamento	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	665.119	677.659	-1,9%	663.286	0,3%	665.119	677.659	-1,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	88.982	113.496	-21,6%	98.666	-9,8%	88.982	113.496	-21,6%
Títulos e Valores Mobiliários	49.474	70.908	-30,2%	62.805	-21,2%	49.474	70.908	-30,2%
Disponibilidades e aplic. financeiras	138.456	184.404	-24,9%	161.471	-14,3%	138.456	184.404	-24,9%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(238)	(1.353)	-82,4%	(619)	-61,6%	(238)	(1.353)	-82,4%
(-) Debêntures	(537.703)	(526.167)	2,2%	(544.103)	-1,2%	(537.703)	(526.167)	2,2%
(-) Outras dívidas corporativas	(10.012)	(20.014)	-50,0%	(12.515)	-20,0%	(10.012)	(20.014)	-50,0%
Dívida líquida [ex-SFH]	(409.497)	(363.130)	12,8%	(395.766)	3,5%	(409.497)	(363.130)	12,8%
<i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>61,6%</i>	<i>53,6%</i>	<i>8,0 p.p.</i>	<i>59,7%</i>	<i>1,9 p.p.</i>	<i>61,6%</i>	<i>53,6%</i>	<i>8,0 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(30.224)	(8.540)	253,9%	(20.333)	48,6%	(30.224)	(8.540)	253,9%
Dívida líquida	(439.721)	(371.670)	18,3%	(416.099)	5,7%	(439.721)	(371.670)	18,3%
<i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>	<i>66,1%</i>	<i>54,8%</i>	<i>11,3 p.p.</i>	<i>62,7%</i>	<i>3,4 p.p.</i>	<i>66,1%</i>	<i>54,8%</i>	<i>11,3 p.p.</i>
Endividamento curto prazo	(54.547)	(41.606)	31,1%	(49.488)	10,2%	(54.547)	(41.606)	31,1%
Endividamento longo prazo	(523.630)	(514.468)	1,8%	(528.082)	-0,8%	(523.630)	(514.468)	1,8%
Endividamento total	(578.177)	(556.074)	4,0%	(577.570)	0,1%	(578.177)	(556.074)	4,0%
<i>Endividamento total / Patrim. líquido</i>	<i>86,9%</i>	<i>82,1%</i>	<i>4,9 p.p.</i>	<i>87,1%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>86,9%</i>	<i>82,1%</i>	<i>4,9 p.p.</i>
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(23.622)	13.755	-271,7%	(25.248)	-6,4%	(54.199)	(152.589)	-64,5%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(18.116)	3.957	-557,8%	(23.380)	-22,51%	(39.777)	(76.921)	-48,3%

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 3T22, a carteira de recebíveis de obras concluídas, sem considerar os efeitos do IFRS, ou seja, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava R\$ 54 milhões, sendo R\$ 52 milhões em 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).

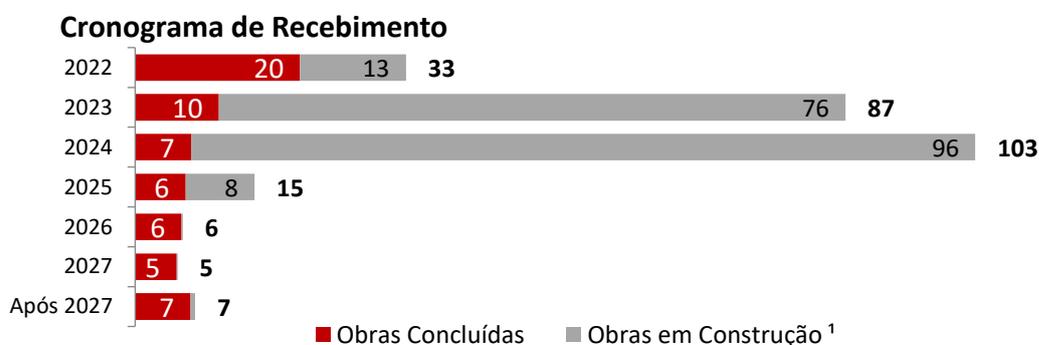
¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

³ Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial, bem como deduz os desembolsos com a aquisição de terrenos de R\$ 1 milhão, R\$ 71 milhões e R\$ 5 milhões no 3T21, 9M21 e 9M22 respectivamente.

Contas a Receber de Clientes	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22
Contas a receber de clientes ("on-balance")	125.879	62.528	101,3%	103.116	22,1%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(2.263)	(278)	714,0%	(1.859)	21,7%
Provisão para créditos com perda esperada	(2.930)	(4.399)	-33,4%	(3.083)	-5,0%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	120.686	57.851	108,6%	98.174	22,9%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	134.443	55.525	142,1%	127.557	5,4%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	134.443	55.525	142,1%	127.557	5,4%
Total contas a receber de clientes	255.129	113.376	125,0%	225.731	13,0%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP) ²	52.149	51.068	2,1%	56.733	-8,1%

A seguir é apresentado o cronograma de recebimento das Contas a Receber de Clientes.



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

² Sem considerar efeitos do IFRS, ou seja, inclui recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T22

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
11 de novembro – 6ª feira
14h00 – horário de Brasília
12h00 – horário de Nova York
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 são perspectivas futuras que expressam ou implicam em resultados, performance ou eventos esperados. Essas perspectivas incluem resultados futuros que podem ser influenciados por resultados históricos, pelas afirmações feitas em 'Perspectivas'. Os atuais resultados, desempenho e eventos podem diferir significativamente das hipóteses e perspectivas e envolvem riscos como: condições gerais e econômicas no Brasil e outros países; níveis de taxa de juros e de câmbio, medidas protecionistas nos EUA, Brasil e outros países, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em base global, regional ou nacional).

ANEXOS
ANEXO 1 - DRE

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

DRE Consolidado	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22	9M22	9M21	9M22 vs. 9M21
Receita de imóveis vendidos	70.390	17.990	291,3%	40.041	75,8%	156.476	101.629	54,0%
Receita de serviços prestados	4.228	8.779	-51,8%	1.835	130,4%	8.872	26.309	-66,3%
Receita operacional bruta	74.618	26.769	178,7%	41.876	78,2%	165.348	127.938	29,2%
Impostos sobre as vendas	(2.472)	(1.342)	84,2%	(1.310)	88,7%	(5.157)	(4.364)	18,2%
Receita operacional líquida	72.146	25.427	183,7%	40.566	77,8%	160.191	123.574	29,6%
Custo das vendas e serviços	(61.781)	(27.306)	126,3%	(38.691)	59,7%	(142.866)	(113.449)	25,9%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(56.757)</i>	<i>(21.691)</i>	<i>161,7%</i>	<i>(34.585)</i>	<i>64,1%</i>	<i>(130.167)</i>	<i>(97.260)</i>	<i>33,8%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(5.024)</i>	<i>(5.615)</i>	<i>-10,5%</i>	<i>(4.106)</i>	<i>22,4%</i>	<i>(12.699)</i>	<i>(16.189)</i>	<i>-21,6%</i>
Lucro bruto	10.365	(1.879)	-651,8%	1.875	452,8%	17.325	10.126	71,1%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>14,4%</i>	<i>-7,4%</i>	<i>21,8 p.p.</i>	<i>4,6%</i>	<i>9,7 p.p.</i>	<i>10,8%</i>	<i>8,2%</i>	<i>2,6 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(6.147)	(24.451)	-74,9%	(6.339)	-3,0%	(14.994)	(91.474)	-83,6%
<i>Vendas</i>	<i>(7.119)</i>	<i>(9.028)</i>	<i>-21,1%</i>	<i>(8.995)</i>	<i>-20,9%</i>	<i>(22.016)</i>	<i>(22.097)</i>	<i>-0,4%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(9.811)</i>	<i>(12.967)</i>	<i>-24,3%</i>	<i>(11.362)</i>	<i>-13,7%</i>	<i>(31.245)</i>	<i>(37.754)</i>	<i>-17,2%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(2.862)</i>	<i>(3.974)</i>	<i>-28,0%</i>	<i>(2.700)</i>	<i>6,0%</i>	<i>(8.952)</i>	<i>(8.318)</i>	<i>7,6%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>3.760</i>	<i>1.778</i>	<i>111,5%</i>	<i>9.080</i>	<i>-58,6%</i>	<i>32.340</i>	<i>32.407</i>	<i>-0,2%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>9.885</i>	<i>(260)</i>	<i>-3901,9%</i>	<i>7.638</i>	<i>29,4%</i>	<i>14.879</i>	<i>(55.712)</i>	<i>-126,7%</i>
Resultado Financeiro	736	(17.780)	-104,1%	(3.987)	-118,5%	(11.484)	(41.445)	-72,3%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(7.730)</i>	<i>(25.812)</i>	<i>-70,1%</i>	<i>(12.604)</i>	<i>-38,7%</i>	<i>(35.520)</i>	<i>(63.564)</i>	<i>-44,1%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>8.466</i>	<i>8.032</i>	<i>5,4%</i>	<i>8.617</i>	<i>-1,8%</i>	<i>24.036</i>	<i>22.119</i>	<i>8,7%</i>
Resultado operacional	4.954	(44.110)	-111,2%	(8.451)	-158,6%	(9.153)	(122.794)	-92,5%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	4.954	(44.110)	-111,2%	(8.451)	-158,6%	(9.153)	(122.794)	-92,5%
Imposto de renda e contribuição social	(3.044)	(1.392)	118,7%	(1.078)	182,4%	(5.439)	(3.388)	60,5%
<i>Diferido</i>	<i>(835)</i>	<i>1.281</i>	<i>-165,2%</i>	<i>(140)</i>	<i>496,4%</i>	<i>(1.107)</i>	<i>2.748</i>	<i>-140,3%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(2.209)</i>	<i>(2.673)</i>	<i>-17,4%</i>	<i>(938)</i>	<i>135,5%</i>	<i>(4.332)</i>	<i>(6.136)</i>	<i>-29,4%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	1.910	(45.502)	-104,2%	(9.529)	-120,0%	(14.592)	(126.182)	-88,4%
Participação de minoritários	(254)	495	-151,3%	183	-238,8%	(149)	420	-135,5%
Lucro líquido do período	1.656	(45.007)	-103,7%	(9.346)	-117,7%	(14.741)	(125.762)	-88,3%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>2,3%</i>	<i>-177,0%</i>	<i>179,3 p.p.</i>	<i>-23,0%</i>	<i>25,3 p.p.</i>	<i>-9,2%</i>	<i>-101,8%</i>	<i>92,6 p.p.</i>

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balço Patrimonial	3T22	3T21	3T22		3T22	
			vs.	3T21	2T22	vs.
Ativo						
Circulante	795.778	706.226	12,7%	783.354	1,6%	
Caixa e Equivalentes de Caixa	88.982	113.496	-21,6%	98.666	-9,8%	
Títulos e Valores Mobiliários	47.086	69.957	-32,7%	60.417	-22,1%	
Contas a receber de clientes	78.531	28.122	179,3%	58.910	33,3%	
Imóveis a comercializar	523.805	449.104	16,6%	528.258	-0,8%	
Despesas pagas antecipadamente	2.249	1.513	48,6%	2.524	-10,9%	
Impostos a recuperar	18.761	13.665	37,3%	13.334	40,7%	
Outras contas a receber	36.364	30.369	19,7%	21.245	71,2%	
Realizável a longo prazo	187.347	238.141	-21,3%	179.288	4,5%	
Títulos e Valores Mobiliários	2.388	951	151,1%	2.388	0,0%	
Contas a receber de clientes	42.155	29.729	41,8%	39.264	7,4%	
Imóveis a comercializar	44.921	92.096	-51,2%	41.545	8,1%	
Impostos a recuperar	1.788	10.062	-82,2%	6.193	-71,1%	
Partes Relacionadas	7.289	17.284	-57,8%	7.377	-1,2%	
Parceiro em Negócios	66.582	68.684	-3,1%	67.013	-0,6%	
Outras contas a receber	22.224	19.335	14,9%	15.508	43,3%	
Permanente	561.903	619.978	-9,4%	575.811	-2,4%	
Investimentos	540.428	591.247	-8,6%	555.739	-2,8%	
Imobilizado	10.508	14.026	-25,1%	8.347	25,9%	
Intangível	10.967	14.705	-25,4%	11.725	-6,5%	
Total do ativo	1.545.028	1.564.345	-1,2%	1.538.453	0,4%	

Balço Patrimonial	3T22	3T21	3T22 vs. 3T21	2T22	3T22 vs. 2T22
Passivo					
Circulante	254.894	251.640	1,3%	236.740	7,7%
Empréstimos e financiamentos	54.547	41.606	31,1%	49.488	10,2%
Fornecedores	6.900	8.677	-20,5%	5.776	19,5%
Impostos e contribuições a recolher	1.776	3.069	-42,1%	1.715	3,6%
Salários a pagar e encargos a recolher	14.141	18.332	-22,9%	12.875	9,8%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	351	6.811	-94,8%	418	-16,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.246	1.024	21,7%	1.161	7,3%
Partes Relacionadas	70.347	95.322	-26,2%	68.347	2,9%
Parceiro em Negócios	30.692	26.700	15,0%	29.605	3,7%
Adiantamento de clientes	44.796	18.585	141,0%	40.261	11,3%
Provisão para IR e CS	3.569	3.127	14,1%	2.535	40,8%
Impostos e contribuições diferidos	3.121	1.133	175,5%	1.743	79,1%
Aquisição de participação societária a pagar	14.989	11.874	26,2%	11.989	25,0%
Provisão para garantias	2.712	5.642	-51,9%	2.972	-8,7%
Outras contas a pagar	5.707	9.738	-41,4%	7.855	-27,3%
Não circulante	625.015	635.046	-1,6%	638.427	-2,1%
Empréstimos e financiamentos	523.630	514.468	1,8%	528.082	-0,8%
Adiantamento de clientes	35.127	39.119	-10,2%	35.573	-1,3%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.731	524	230,3%	2.031	-14,8%
Provisão para riscos	44.885	64.265	-30,2%	54.884	-18,2%
Provisão para garantias	3.746	2.341	60,0%	1.606	133,3%
Impostos e contribuições diferidos	1.676	1.198	39,9%	1.859	-9,8%
Participação em consórcios	1.850	887	108,6%	1.162	59,2%
Outras contas a pagar	12.084	12.244	-1,3%	13.230	-8,7%
Acionistas não controladores	89.611	28.528	214,1%	89.434	0,2%
Patrimônio líquido	575.508	649.131	-11,3%	573.852	0,3%
Capital social	1.868.316	1.868.316	0,0%	1.868.316	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.238.385)	(1.053.741)	17,5%	(1.238.385)	0,0%
Prejuízos do período	(14.741)	(125.762)	-88,3%	(16.397)	-10,1%
Outros	(39.682)	(39.682)	0,0%	(39.682)	0,0%
Total do passivo e PL	1.545.028	1.564.345	-1,2%	1.538.453	0,4%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	3T22	3T21
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	4.954	(44.110)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	13.049	22.619
Depreciação	1.335	1.503
Amortização de ágios / software (líquido)	915	1.240
Baixa de imobilizado / intangível	27	1.773
Equivalência patrimonial	(3.760)	(1.778)
Juros e encargos financeiros liquidados	11.171	25.860
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(1.779)	(997)
Impostos e contribuições diferidos	1.057	(1.225)
Provisões	1.286	(6.055)
Amortização de remensuração de investimento	2.393	2.392
Compra e Venda de participação societária	-	-
Ajuste a valor presente	404	(94)
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(53.681)	55.635
Contas a receber	(5.292)	69.895
Créditos diversos	(15.119)	(4.090)
Imóveis a comercializar	(366)	(17.931)
Despesas pagas antecipadamente	275	(147)
Impostos a recuperar	(1.022)	1.031
Outras contas a receber	(6.716)	292
Partes relacionadas	7.114	3.161
Participações em consórcios	(9)	(63)
Fornecedores	1.124	1.375
Impostos, contribuições e salários	677	967
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.175)	(2.773)
Adiantamento de clientes	1.446	12.999
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(215)	(524)
Dividendos recebidos - OP	-	17.250
Juros pagos	(14.660)	(16.742)
Outras contas a pagar	(22.743)	(9.065)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(35.678)	34.145
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(157)	(51)
Títulos e valores mobiliários	15.110	(6.087)
Compras de imobilizado	(2.352)	(5.480)
Aumento (redução) dos investimentos	14.569	(1.073)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	27.170	(12.642)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Varição líquida dos empréstimos tomados	(1.099)	6.492
Participação de acionistas não controladores em controladas	(77)	(4.899)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(1.176)	1.593
(Redução) aumento nas disponibilidades	(9.684)	23.096

ANEXO 4 - GLOSSÁRIO

◆ **Alienação Fiduciária**

É uma garantia que vincula o bem do tomador de um empréstimo ao nome da instituição financeira credora. O devedor pode continuar usando seu bem normalmente durante o período de pagamento e, na quitação da dívida, recebe a transferência de propriedade do imóvel.

◆ **Carteira de Terrenos ("Landbank")**

É o valor geral de vendas estimado para os possíveis lançamentos nos respectivos terrenos em que a empresa é proprietária.

◆ **CDI**

Certificado de Depósito Interbancário é utilizado como índice de referência para atualização de aplicações financeiras.

◆ **Cláusula Suspensiva**

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

◆ **Debêntures**

São instrumentos de dívida que possibilitam a emissão de títulos de crédito por empresas que desejam levantar capital para sua operação. Os títulos predeterminam as condições de pagamento da dívida e podem ser negociados no mercado de capitais.

◆ **Distratos**

São cancelamentos de contratos firmados entre o cliente e a incorporadora na venda de um imóvel.

◆ **Dívida líquida**

São os valores em que a empresa possui de financiamentos, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida subtraído das disponibilidades de caixa.

◆ **EBITDA**

Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização. Indicador comumente utilizado para comparar rentabilidade de empresas, assim como para estimar geração de caixa.

◆ **Equivalência patrimonial**

É um método de contabilização que consiste em atualizar o valor contábil do investimento, assim como o reconhecimento de resultado, equivalentes à participação societária na sociedade investida. As regras contábeis em vigor exigem que empresas que não são controladas sejam consolidadas por este método, apresentando seus resultados na linha de "Equivalência Patrimonial" da Demonstração de Resultados.

- ◆ **FGTS**
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Recurso do FGTS é utilizado como fonte de financiamento para habitação.
- ◆ **Geração (Consumo) de caixa**
Refere-se ao montante originado com o recebimento das vendas e pagamento de custos e despesas, medido pela variação da dívida líquida da Companhia. A geração de caixa ajustada considera o caixa gerado pelos projetos em equivalência patrimonial, assim como pela compra de terrenos e financiamento direto a clientes.
- ◆ **Hipoteca**
A Hipoteca também é uma forma de garantia de um empréstimo, que está restrita a operações que utilizam o imóvel como garantia, mas sem vincular o bem ao credor. O imóvel pode ser hipotecado por mais de uma instituição financeira, exceto se estiver em alienação fiduciária.
- ◆ **IFRS**
Sigla para International Financial Reporting Standards, um conjunto de regras adotadas como padrão na contabilidade internacional para que as demonstrações financeiras sejam consistentes e comparáveis com qualquer empresa do mundo.
- ◆ **IGP-M**
Índice Geral de Preços - Mercado
- ◆ **INCC**
Índice Nacional de Custo de Construção
- ◆ **IPCA**
Índice de Preços ao Consumidor Amplo
- ◆ **Lucro Bruto Ajustado**
Lucro Bruto ajustado é igual ao lucro bruto da companhia desconsiderando os custos relacionados ao financiamento do custo da obra.
- ◆ **Patrimônio de afetação**
O regime de patrimônio de afetação segrega os bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de garantir ao cliente que seja realizada a construção do imóvel comprado, mesmo em caso de falência da companhia.
- ◆ **Percentage of Completion (“PoC”)**
PoC, ou percentual de completude, é um método de reconhecimento de receita utilizado por empresas da construção civil já que possuem contratos de longo prazo com os clientes. O PoC garante que a receita seja reconhecida conforme a evolução financeira do empreendimento.
- ◆ **Permuta**
É uma alternativa para compra de terrenos que consiste em um negócio jurídico resultando na troca de um imóvel por outro imóvel (permuta física) ou por direitos de recebíveis de um projeto (permuta financeira).

- ◆ **Plano de Incentivo de Longo Prazo**
É uma política de remuneração variável da empresa que busca recompensar o time de colaboradores por atingirem metas que geram valor ao acionista no longo prazo.
- ◆ **Posição Consolidada de Caixa**
Considera todos os valores disponíveis que são equivalentes ao caixa da companhia, como saldo em conta corrente e investimentos em aplicações financeiras.
- ◆ **Rating Corporativo**
É um nível determinado de capacidade da empresa em honrar com os compromissos de pagamento de funcionários, fornecedores, credores e todos os agentes relacionados. Tal escala geralmente vai de "D", que representa o pior rating onde há vulnerabilidade a não pagamento, e "AAA", que representa o melhor rating onde há disponibilidade de caixa para a empresa fazer investimentos além de honrar com os compromissos.
- ◆ **Recebíveis performados**
Referem-se aos recebíveis de imóveis que já foram entregues ao cliente.
- ◆ **Resultado a apropriar**
São as receitas e custos de unidades já vendidas e que serão apropriados com base no método PoC.
- ◆ **Regime Especial de Tributação ("RET")**
É um benefício tributário aos incorporadores que optem por atuar no regime de patrimônio de afetação. O RET permite que o incorporador pague imposto único de 4,00% sobre a receita bruta do empreendimento que engloba o pagamento de PIS, COFINS, IR e CSLL.
- ◆ **SBPE**
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma linha de financiamento que destina os recursos da caderneta de poupança para o crédito imobiliário. Tanto o SFH quanto o SFI utilizam recursos do SBPE em suas linhas de crédito.
- ◆ **SELIC**
Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC)
- ◆ **SFH**
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é um programa de financiamento habitacional do governo para facilitar a construção de imóveis residenciais no Brasil.
- ◆ **Valor Geral de Vendas ("VGV")**
VGV é um indicador que representa o potencial de faturamento dos produtos imobiliários da companhia.
- ◆ **Vendas líquidas**
Referem-se ao valor vendido subtraído pelo valor total dos distratos dos clientes.
- ◆ **Vendas sobre oferta ("VSO")**
VSO é um indicador que representa o percentual vendido pela companhia em relação aos produtos disponíveis no período, que são caracterizados pelo estoque inicial somado aos lançamentos do período.