

TECNISA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 11 de maio de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

1 T 2 3

Receita Líquida aumenta 194% em relação ao 1T22, atingindo R\$ 140 milhões. Margem Bruta Ajustada alcança 30%, melhorando 11 p.p. sobre o 1T22. Lucro Líquido de R\$ 4 milhões no 1T23 é resultado do foco da gestão em gerar valor ao acionista.

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 primeiro trimestre de 2023 (1T23), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 114 milhões no trimestre, uma melhora de 63% em comparação ao 1T22, com VSO líquida de 10,4%.
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,3 bilhões, no % Tecnisa.
- ✓ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 140 milhões no trimestre, com o reconhecimento do *Kalea Jardins*, crescimento de 194% relativamente ao 1T22.
- ✓ O **Lucro Bruto Ajustado** somou R\$ 41 milhões no 1T23, com margem de 29,6%, um incremento de 11 p.p. versus o mesmo período de 2022.
- ✓ O **Lucro Líquido** foi de R\$ 4 milhões no trimestre, representando o terceiro trimestre consecutivo de lucro e uma melhora frente à perda de R\$ 7 milhões reportada no 1T22.
- ✓ A **Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 1T23 em R\$ 195 milhões, 2,5 vezes superior às dívidas vincendas no curto prazo.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre de 2023 foi marcado por um **ambiente macroeconômico instável**, com esforços para controle da inflação ao redor do mundo e no Brasil. Nesse contexto, o Banco Central manteve a taxa de juros em um patamar alto, tornando o cenário mais desafiador para vendas e custo de capital elevado. A Companhia tem ciência deste cenário e vem atuando com cautela na execução de sua estratégia sem perder de vista o compromisso de continuar melhorando seus indicadores financeiros e operacionais.

A reestruturação da estratégia comercial e de marketing realizada ao longo do último ano tem contribuído para **aumentar a velocidade de vendas**. Como resultado, em comparação ao 1T22, as vendas tiveram um **crescimento de 63%**, totalizando R\$ 114 milhões. Ressalta-se a relevância dos lançamentos do *Jardim das Perdizes*, que contribuíram com cerca de 40% das vendas no 1T23.

Além da boa performance de vendas, a evolução financeira das obras e o reconhecimento contábil do *Kalea Jardins* contribuíram para o **aumento de 194% na Receita Líquida** do trimestre contra o mesmo período do ano anterior, alcançando R\$ 140 milhões e um Lucro Bruto Ajustado de R\$ 41 milhões. À vista disso, a **Margem Bruta Ajustada atingiu um patamar de 30%** no trimestre, um incremento de 11 p.p. sobre o 1T22. Já a Margem Bruta Apropriada apresentou um crescimento de 3 p.p. atingindo 27% neste trimestre, indicando uma melhora significativa na rentabilidade operacional da Companhia.

A otimização da estrutura organizacional e de processos continua trazendo resultados positivos: no 1T23, a companhia apresentou uma **redução de 6% nas despesas administrativas** em comparação ao primeiro trimestre do ano passado. Em paralelo a isso, fruto do ambiente de trabalho saudável e colaborativo, pautado pela meritocracia, e das medidas tomadas para melhoria do clima organizacional, com muita satisfação comunico que a Companhia recebeu a certificação **Great Place to Work®** em abril de 2023.

Como resultado da efetividade do seu planejamento estratégico, que tem como pilar o reestabelecimento da lucratividade e, por conseguinte, a **geração de valor para o acionista**, a Companhia apresentou um **lucro líquido de R\$ 4 milhões** no trimestre.

Agradeço a dedicação de toda a equipe para a obtenção deste resultado, o direcionamento oferecido pelo Conselho de Administração, bem como a confiança depositada pelos nossos acionistas, clientes, parceiros e fornecedores.



Fernando Tadeu Perez
CEO

Sumário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	2
TECNISA EM NÚMEROS	4
DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS	5
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)	6
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	8
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	9
REPASSE DE UNIDADES	10
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	11
RECEITA OPERACIONAL	11
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	12
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA	12
RESULTADOS A APROPRIAR	13
DESPESAS COM VENDAS	14
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	15
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	15
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	16
EBITDA	16
RESULTADO FINANCEIRO	17
RESULTADO LÍQUIDO	18
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO	18
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	20
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T23	21
CONTATO DO RI	21
ANEXOS	22
ANEXO 1 - DRE	22
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS	26
ANEXO 5 - GLOSSÁRIO	27

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	-	n.a.	136	-100,0%
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	29.671	-100,0%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	668.000	-100,0%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	545.600	-100,0%
Vendas Contratadas	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Unidades vendidas	98	77	27,3%	165	-40,6%
Área útil comercializada (m²)	10.775	8.969	20,1%	19.228	-44,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	144.330	81.827	76,4%	379.374	-62,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	114.278	70.262	62,6%	314.166	-63,6%
Banco de Terrenos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.667	7.601	-12,3%	6.586	1,2%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.308	5.034	-14,4%	4.262	1,1%
Indicadores Financeiros	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita operacional líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Lucro bruto ajustado	41.368	8.912	364,2%	15.099	174,0%
Margem bruta ajustada (%)	29,6%	18,8%	10,8 p.p.	21,6%	8,0 p.p.
EBITDA ajustado	25.576	10.356	147,0%	30.989	-17,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	18,3%	21,8%	-3,5 p.p.	44,4%	-26,1 p.p.
Lucro líquido do período	4.146	(7.051)	-158,8%	15.786	-73,7%
Margem líquida (%)	3,0%	-14,9%	17,8 p.p.	22,6%	-19,7 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,0563	(0,0958)	-158,8%	0,2144	-73,7%
Receita líquida a apropriar	255.382	150.233	70,0%	190.760	33,9%
Lucro bruto a apropriar	68.137	35.344	92,8%	41.800	63,0%
Margem bruta a apropriar (%)	26,7%	23,5%	3,2 p.p.	21,9%	4,8 p.p.
Endividamento	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	626.439	672.860	-6,9%	622.022	0,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	168.018	126.761	32,5%	113.662	47,8%
Títulos e Valores Mobiliários	26.838	58.954	-54,5%	91.473	-70,7%
Disponibilidades e aplic. financeiras	194.856	185.715	4,9%	205.135	-5,0%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(4.419)	(754)	486,1%	(232)	1804,7%
(-) Debêntures	(582.861)	(541.687)	7,6%	(598.701)	-2,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(5.009)	(15.024)	-66,7%	(7.511)	-33,3%
Dívida líquida [ex-SFH]	(397.433)	(371.750)	6,9%	(401.309)	-1,0%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-63,4%	-55,2%	-8,2 p.p.	-64,5%	1,1 p.p.
(-) Financiamento à produção	(66.643)	(19.101)	248,9%	(42.122)	58,2%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-74,1%	-58,1%	-16,0 p.p.	-71,3%	-2,8 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(20.645)	(5.329)	287,4%	(3.710)	456,5%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(23.345)	1.719	-1458,1%	14.104	-265,5%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Companhia não realizou **lançamentos** no 1T23, em linha com o seu planejamento para o período. 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.

Lançamentos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Empreendimentos lançados	-	-	n.a.	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	-	n.a.	131	-100,0%
Área útil lançada (m²)	-	-	n.a.	29.671	-100,0%
VGv lançado (R\$ mil) - 100%	-	-	n.a.	668.000	-100,0%
VGv lançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	-	n.a.	545.600	-100,0%

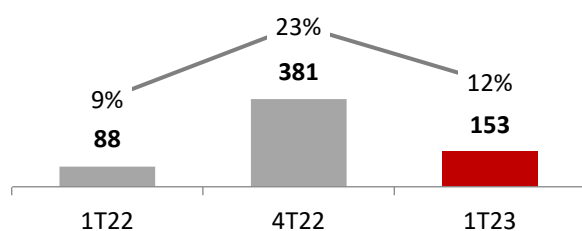
VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 153 milhões, sendo R\$ 121 milhões na parte TECNISA, um aumento de 62% em relação ao 1T22 e redução de 62% em comparação ao 4T22. Em relação ao trimestre anterior, além da ausência de lançamentos que prejudicou a comparação, o primeiro trimestre é sazonalmente mais desafiador para a performance de vendas. Ainda assim, houve evolução significativa em relação ao mesmo período do ano anterior. Cabe destacar o desempenho das vendas do *Jardim das Perdizes*, que contribuiu com mais de **R\$ 63 milhões** em vendas no 1T23 (R\$ 36 milhões na parte TECNISA). Ao final do 1T23, o *Bosque Pitangueiras* e o *Reserva Figueiras* estavam com 83% e 35% da área privativa vendida, respectivamente, conforme **Anexo 4**.

A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO") Bruta**, atingiu 11,0% no 1T23, 2,7 p.p. acima do 1T22 e 11,2 p.p. inferior ao trimestre anterior.

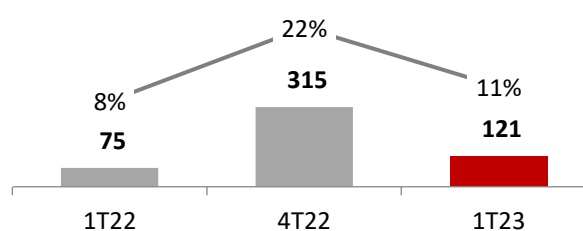
Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



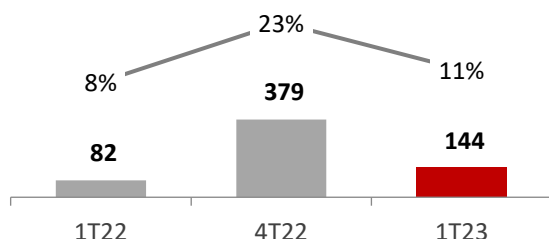
Os **Distratos** no período somaram R\$ 7 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 114 milhões no trimestre, representando um aumento de 63% em relação ao 1T22 e uma diminuição de 64% em relação ao 4T22. Vale ressaltar que o volume de distratos

creceu em linha com o volume de vendas, já que o indicador de Distratos / Vendas Brutas se manteve estável em aproximadamente 6% quando comparado ao 1T22. Por sua vez, a **VSO líquida** no 1T23 foi de 10,4%, comparado a 7,8% no 1T22 e 22,1% no 4T22.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 1T23 em R\$ 12 milhões, diminuição de 62% em relação aos R\$ 32 milhões reportados no 1T22 e um aumento 62% quando comparado aos R\$ 8 milhões apresentados no 4T22.

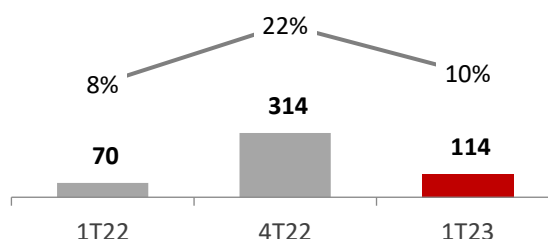
Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



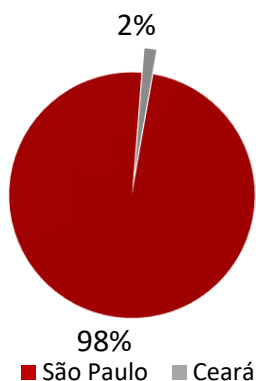
Vendas Contratadas	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	153.024	88.036	73,8%	380.549	-59,8%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	121.110	74.620	62,3%	315.128	-61,6%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(8.694)	(6.209)	40,0%	(1.175)	639,7%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(6.831)	(4.358)	56,7%	(962)	610,0%
Unidades vendidas	98	77	27,3%	165	-40,6%
Área útil comercializada (m²)	10.775	8.969	20,1%	19.228	-44,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	144.330	81.827	76,4%	379.374	-62,0%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	114.278	70.262	62,6%	314.166	-63,6%

Vendas por fase do empreendimento (R\$ mil, % TECNISA)	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	117.247	(6.831)	110.416
Concluídos	3.863	-	3.863
Total	121.110	(6.831)	114.278

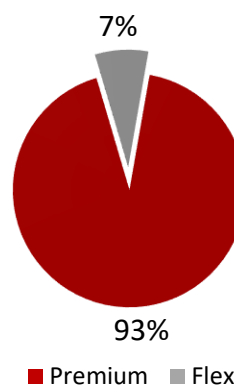
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 1T23 um VGV potencial de **R\$ 4.309 milhões**, parcela TECNISA. 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 (1T23)



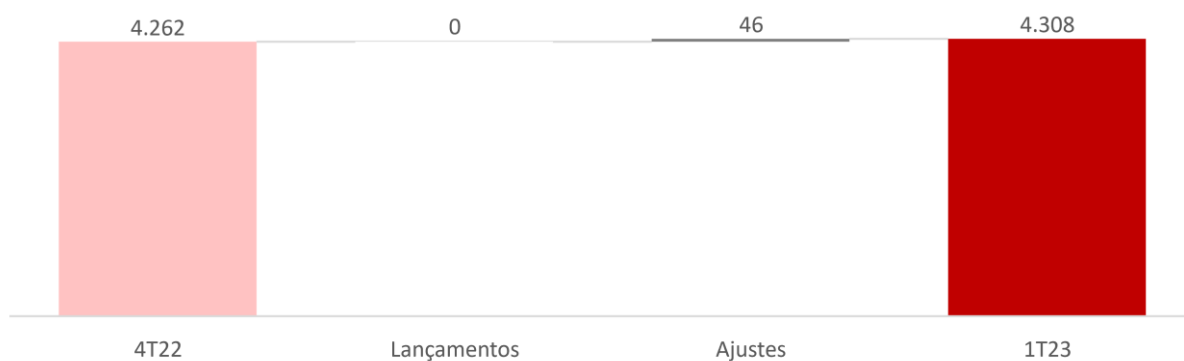
Distribuição por Segmento (1T23)



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 da Companhia.

Em 31 de março 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.

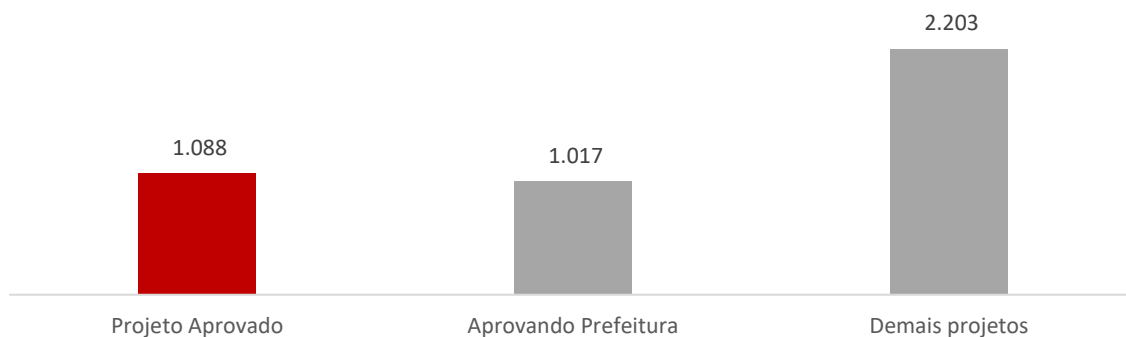
Evolução do Landbank (1T23)



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 1T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão em projetos aprovados e outros R\$ 1,0 bilhão em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

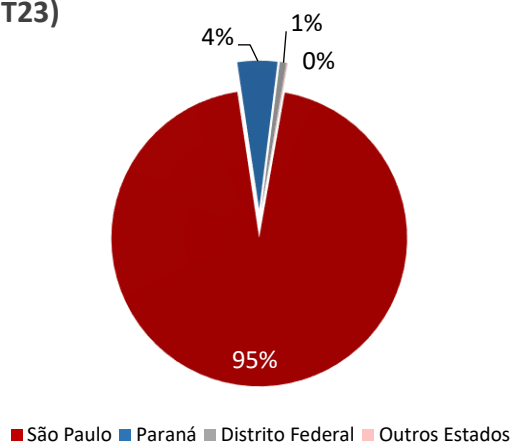
Carteira de Terrenos por Estágio de Desenvolvimento (R\$ milhões, % TECNISA)



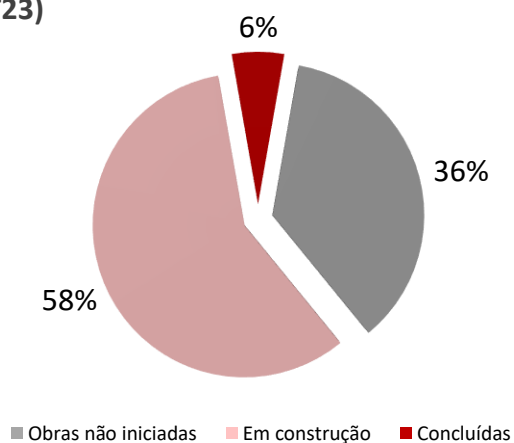
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 1T23 com R\$ 1.172 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 1.016 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 21% em relação ao 1T22 e uma queda de 8% em relação ao 4T22. O estoque de unidades concluídas representa 6% do total. Ao final do trimestre, 93% do estoque da Companhia encontrava-se em São Paulo, região de foco estratégico da Companhia e que se destaca pela resiliência e liquidez.

Distribuição geográfica (1T23)



Distribuição por status (1T23)



1T23	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.172,3	100,0%	1.016,2	100,0%	80.145	100,0%	1.097	100,0%
Lançamentos 2023	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2022	558,4	47,6%	458,8	45,1%	27.008	33,7%	208	19,0%
Lançamentos 2021	484,5	41,3%	429,7	42,3%	38.979	48,6%	696	63,4%
Lançamentos 2020	71,2	6,1%	71,2	7,0%	6.398	8,0%	40	3,6%
Lançamentos 2019	0,1	0,0%	0,1	0,0%	8	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	0,0%	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	3,4%	40,2	4,0%	4.551	5,7%	127	11,6%
Lançamentos 2011	6,3	0,5%	5,6	0,6%	1.139	1,4%	5	0,5%
Lançamentos 2010	7,1	0,6%	7,1	0,7%	1.133	1,4%	12	1,1%
Lançamentos 2009	0,7	0,1%	0,7	0,1%	167	0,2%	3	0,3%
Lançamentos 2008	0,9	0,1%	0,5	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	58,2	5,0%	56,5	5,6%	7.761	9,7%	153	13,9%
Em construção	645,6	55,1%	590,8	58,1%	52.622	65,7%	831	75,8%
Obras não iniciadas	468,5	40,0%	368,9	36,3%	19.763	24,7%	113	10,3%

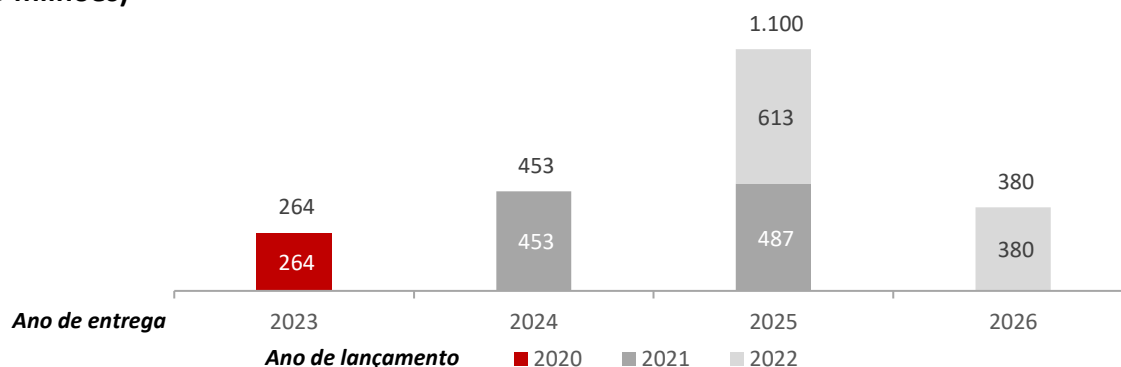
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 1T23, **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.

Entrega de Empreendimentos	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Empreendimentos concluídos	-	1	-100,0%	-	n.a.
Unidades entregues	-	312	-100,0%	-	n.a.
VGV entregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	16.686	-100,0%	-	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 (R\$ milhões)



REPASSE DE UNIDADES

No 1T23, foram repassadas 64 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 26 milhões, aumento de 77% em relação ao 1T22 e de 287% em relação ao 4T22. O aumento no montante repassado decorre, principalmente, de um maior volume de quitação de clientes com recursos próprios e da securitização de recebíveis performados.

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	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Unidades repassadas	64	111	-42,3%	19	236,8%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	26.445	14.955	76,8%	6.841	286,6%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

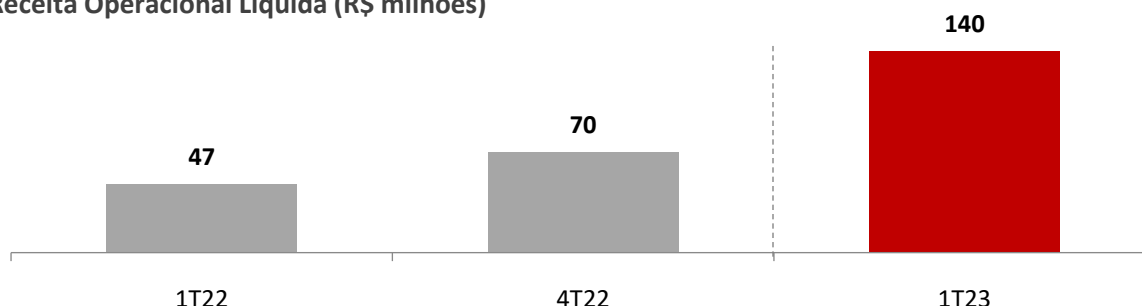
No 1T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 143 milhões, um incremento de 193% em relação ao 1T22 e de 99% comparando ao 4T22, explicado, principalmente, [i] pelo reconhecimento contábil do projeto *Kalea Jardins*, que teve a baixa da cláusula suspensiva no trimestre; e [ii] pelo aumento do volume de obras em andamento.

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 0,59% no 1T23, versus 1,45% no 1T22 e 0,58% no 4T22.

Receita Operacional Bruta	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos	134.741	46.045	192,6%	66.442	102,8%
Receita de serviços prestados	8.534	2.809	203,8%	5.557	53,6%
Receita operacional bruta	143.275	48.854	193,3%	71.999	99,0%

Já a **Receita Operacional Líquida** no 1T23 foi de R\$ 140 milhões, crescimento de 194% em relação ao 1T22 e crescimento de 100% em relação ao 4T22. A variação se deve pelos mesmos fatores que influenciaram o aumento da “Receita Operacional Bruta”.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de março 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 do *Jardim das Perdizes* não é consolidado no balanço, de forma que seus resultados são apresentados na rubrica de Equivalência Patrimonial. A demonstração da margem gerada no projeto será realizada na sessão de “Equivalência Patrimonial”, assim como os resultados a apropriar na seção que trata sobre o tema.

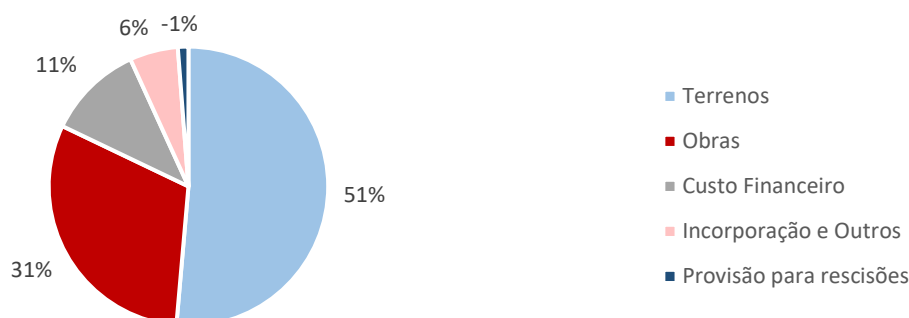
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 1T23 foi de R\$ 111 milhões, aumento de 162% quando comparado ao 1T22 e aumento de 87% em relação ao 4T22. As oscilações na conta se devem aos mesmos fatores que influenciaram a Receita Operacional Bruta, quais sejam, [i] reconhecimento do projeto *Kalea Jardins*; e [ii] aumento do volume de obras em andamento.

Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 13 milhões no 1T23, ante R\$ 4 milhões reportados no 1T22 e R\$ 5 milhões no 4T22.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Terrenos	(58.447)	(25.520)	129,0%	(13.687)	327,0%
Obras	(34.933)	(9.399)	271,7%	(36.126)	-3,3%
Custo Financeiro	(12.612)	(3.827)	229,6%	(4.600)	174,2%
Incorporação e Outros	(6.367)	(4.956)	28,5%	(4.849)	31,3%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	1.385	1.308	5,9%	4	32692,1%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(110.974)	(42.394)	161,8%	(59.257)	87,3%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1T23)



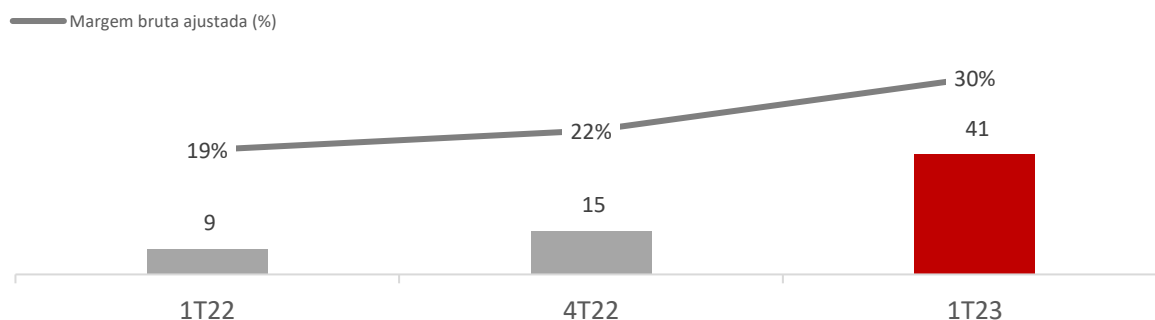
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

O 1T23 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 29 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 5 milhões registrado no 1T22 e de R\$ 11 milhões no 4T22. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 21%, sendo 10 p.p. superior ao 1T22 e 6 p.p. superior ao 4T22, representando uma melhora significativa na rentabilidade operacional da Companhia. Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 1T23 foi de 30%.

A variação no resultado bruto decorre, principalmente, [i] do reconhecimento contábil do *Kalea Jardins*, empreendimento de alto padrão que teve a baixa da cláusula suspensiva no período; e [ii] do maior volume de obras em andamento.

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	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Lucro bruto	28.756	5.085	465,5%	10.499	173,9%
(+) Encargos financeiros no CIV	12.612	3.827	229,6%	4.600	174,2%
Lucro bruto ajustado	41.368	8.912	364,2%	15.099	174,0%
Margem bruta ajustada (%)	29,6%	18,8%	10,8 p.p.	21,6%	8,0 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 1T23 com R\$ 261 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 70% em relação ao 1T22 e de 34% em relação ao 4T22, com **Margem Bruta a Apropriar** de 26,7%. A variação de receita a apropriar se justifica pelo aumento no volume de vendas realizadas de projetos em andamento, assim como pelo reconhecimento contábil do *Kalea Jardins*. Este projeto também contribuiu para uma elevação da Margem Bruta a Apropriar de 3,2 p.p. em relação ao 1T22 e de 4,8 p.p. sobre o 4T22.

Resultado a Apropriar	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	260.806	153.424	70,0%	194.812	33,9%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.425)	(3.191)	70,0%	(4.052)	33,9%
Receita líquida a apropriar	255.382	150.233	70,0%	190.760	33,9%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(187.245)	(114.889)	63,0%	(148.960)	25,7%
(=) Lucro bruto a apropriar	68.137	35.344	92,8%	41.800	63,0%
Margem bruta a apropriar (%)	26,7%	23,5%	3,2 p.p.	21,9%	4,8 p.p.

Cabe lembrar que, 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	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	205.518	-	n.a.	110.802	85,5%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.275)	-	n.a.	(2.305)	85,5%
Receita líquida a apropriar	201.243	-	n.a.	108.497	85,5%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(112.247)	-	n.a.	(71.601)	56,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	88.996	-	n.a.	36.896	141,2%
Margem bruta a apropriar (%)	44,2%	0,0%	44,2 p.p.	34,0%	10,2 p.p.
Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa	51.173	-	n.a.	21.215	141,2%
Margem Líquida (%)	44,2%	0,0%	44,2 p.p.	34,0%	10,2 p.p.

O **Lucro Bruto a Apropriar do JDP**, parte Tecnisa, alcançou R\$ 51 milhões no primeiro trimestre, aumento de 141% em relação ao trimestre anterior. Destacamos que o reconhecimento contábil do *Reserva Figueiras* no 1T23 incrementou a Margem Bruta a Apropriar em 10,2 p.p. em relação ao trimestre anterior, alcançando 44,2%.

Cabe ressaltar que 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 1T23 foram de R\$ 8 milhões, representando 7% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 1T22 e no 4T22 foram de R\$ 6 milhões e R\$ 8 milhões, representando 14% e 16% da Receita Líquida, respectivamente.

Durante 2022, foi realizada uma reformulação das estratégias comerciais e de marketing que tem trazido maior eficiência no uso dos recursos. Tal ganho de eficiência é representado pela redução do indicador de Despesa Comercial / Receita Líquida. Além disso, tal reformulação resultou em crescimento nas vendas da Companhia.

Despesa Comercial	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Publicidade e Propaganda	(4.035)	(2.828)	42,7%	(3.397)	18,8%
Estandes de venda	(1.860)	(2.712)	-31,4%	(3.760)	-50,5%
Comissões de vendas	(1.649)	(362)	355,5%	(384)	329,4%
Despesa comercial	(7.544)	(5.902)	27,8%	(7.541)	0,0%
Despesa comercial ajustada / Vendas brutas ¹	-7,9%	-8,9%	0,9 p.p.	-3,6%	-4,3 p.p.
Despesa comercial ajustada / Vendas brutas - 12M ¹	-6,2%	-12,1%	5,9 p.p.	-6,2%	0,0 p.p.
Despesa comercial / Receita líquida	-6,9%	-13,9%	7,0 p.p.	-16,3%	9,4 p.p.

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 1T23 em R\$ 13 milhões, redução de 48% em relação ao 4T22 e redução de 6% em relação ao 1T22. A redução nas linhas das despesas administrativas é resultado dos esforços de otimização da estrutura administrativa. O ganho de eficiência da estrutura pode ser observado pelo indicador Despesas Administrativas / Receita líquida, que finalizou o 1T23 em 9% versus 28% no 1T22. Com a continuidade de lançamentos e evolução de obras, espera-se uma diluição de custos fixos com ganho de eficiência.

Vale ressaltar que, mesmo com esforços de redução de despesas administrativas e otimização de processos, a Companhia obteve a certificação *Great Place to Work®* (GPTW) em abril de 2023. Essa conquista é fruto do ambiente de trabalho saudável e colaborativo, pautado pela meritocracia, e das medidas tomadas para melhoria do clima organizacional.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Pessoal	(4.343)	(3.883)	11,8%	(5.273)	-17,6%
Ocupação	(241)	(227)	6,2%	(287)	-16,0%
Utilidades e serviços	(1.406)	(1.831)	-23,2%	(1.717)	-18,1%
Serviços de Terceiros	(1.271)	(1.472)	-13,7%	(1.763)	-27,9%
Marketing Institucional	(493)	(28)	1660,7%	(245)	101,2%
Depreciação e amortização	(1.530)	(1.671)	-8,4%	(1.279)	19,6%
Despesas gerais	(244)	(727)	-66,4%	(878)	-72,2%
Honorários da administração	(2.632)	(3.083)	-14,6%	(12.318)	-78,6%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(541)	(540)	0,2%	(456)	18,6%
Despesa administrativa e Honorários	(12.701)	(13.462)	-5,7%	(24.216)	-47,6%
Desp. administrativa / Vendas brutas	-10,5%	-18,0%	7,6 p.p.	-7,7%	-2,8 p.p.
Desp. administrativa / Vendas contratadas	-11,1%	-19,2%	8,0 p.p.	-7,7%	-3,4 p.p.
Desp. administrativa / Receita líquida	-9,1%	-28,4%	19,3 p.p.	-34,7%	25,6 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 1 milhões no 1T23, comparado a um prejuízo de R\$ 4 milhões no 4T22 e um lucro de R\$ 20 milhões no 1T22. Tal lucro se deve, principalmente, [i] a R\$ 2 milhões em lucro no JDP com o avanço das vendas do *Bosque Pitangueiras* e a baixa da cláusula suspensiva do *Reserva Figueiras*; e [ii] apropriação de R\$ 1 milhão em encargos financeiros da Holding sobre os empreendimentos em equivalência.

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

Demonstrativo de Resultado JDP	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita Líquida	9.946	760	1208,7%	32.316	-69,2%
Custo das Vendas e Serviços	(5.053)	(813)	521,5%	(21.099)	-76,1%
Lucro Bruto	4.893	(53)	-9332,1%	11.217	-56,4%
Margem Bruta (%)	49,2%	-7,0%	56,2 p.p.	34,7%	14,5 p.p.
Despesas Comerciais	(2.053)	(703)	192,0%	(3.815)	-46,2%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(328)	(212)	54,7%	1.051	-131,2%
Resultado Financeiro	1.230	1.062	15,8%	1.110	10,8%
Imposto de renda e contribuição social	(257)	(35)	634,3%	(638)	-59,7%
Resultado Líquido	3.485	59	5806,8%	8.925	-61,0%
Margem Líquida (%)	35,0%	7,8%	27,3 p.p.	27,6%	7,4 p.p.
Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa	2.004	34	5806,8%	5.132	-61,0%
Margem Líquida (%)	35,0%	7,8%	27,3 p.p.	27,6%	7,4 p.p.

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** foram nulas no 1T23, contra despesa de R\$ 3 milhões no 1T22 e receita de R\$ 45 milhões no 4T22.

EBITDA

No 1T23 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 12 milhões, com **Margem EBITDA** de 8,9%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 6 milhões com margem de 12,6% no 1T22 e um lucro de R\$ 26 milhões com margem de 37,2% no 4T22. Cabe lembrar que no 1T22 foi realizada a venda de um terreno que contribuiu com R\$ 15 milhões no resultado líquido e que no 4T22 houve R\$ 45 milhões reportados em “Outras Receitas (Despesas) Operacionais” decorrentes de eventos não recorrentes, fatos que prejudicam a comparação.

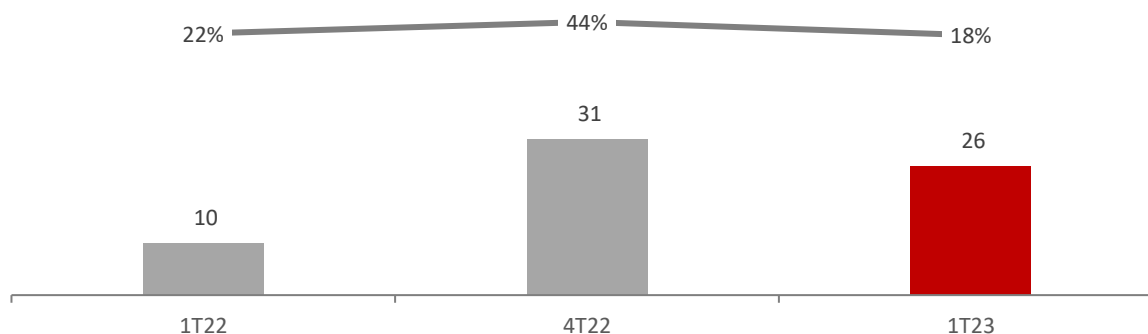
Ao incorporar no cálculo os encargos financeiros apropriados no Custo dos Imóveis Vendidos e a provisão do Plano de Incentivo de Longo Prazo (ILP), o **EBITDA Ajustado** totaliza um lucro de R\$ 26 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 18,3% no 1T23, uma queda de 3,5 p.p. em relação ao lucro de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de 21,8%) apresentado no 1T22 e uma baixa de 26,1 p.p. em relação ao lucro de R\$ 31 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 44,4%) reportado no 4T22.

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	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	7.663	(5.656)	-235,5%	18.828	-59,3%
(+) Resultado financeiro	1.877	8.233	-77,2%	1.512	24,1%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	2.883	3.412	-15,5%	5.593	-48,5%
EBITDA	12.423	5.989	107,4%	25.933	-52,1%
Margem EBITDA (%)	8,9%	12,6%	-3,7 p.p.	37,2%	-28,3 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	12.612	3.827	229,6%	4.600	174,2%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	541	540	0,2%	456	18,6%
EBITDA ajustado	25.576	10.356	147,0%	30.989	-17,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	18,3%	21,8%	-3,5 p.p.	44,4%	-26,1 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)

— Margem EBITDA ajustada (%)



RESULTADO FINANCEIRO

No 1T23 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 77% em relação aos -R\$ 8 milhões registrados no 1T22 e aumento de 24% em relação a -R\$ 2 milhões do 4T22.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 8 milhões, aumento de 20% em relação ao 1T22 e de 134% em relação ao 4T22. O aumento se deu pelo maior saldo médio de caixa ao longo do período, já que a liquidação da 15ª emissão de debêntures aconteceu no final de dezembro de 2022.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 10 milhões, apresentando redução de 33% em relação ao 1T22 e aumento de 101% em relação ao 4T22. A melhora em relação ao 1T22 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. Já o crescimento em relação ao 4T22 é reflexo do aumento no IPCA, que atualiza parte do saldo das emissões de dívidas, bem como do maior saldo médio da dívida.

Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 2,00% no 1T23, versus inflação de 2,30% no 1T22 e de 0,71% no 4T22;

enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou inflação de 0,60% no 1T23, versus inflação de 4,59% no 1T22 e deflação de 2,46% no 4T22.

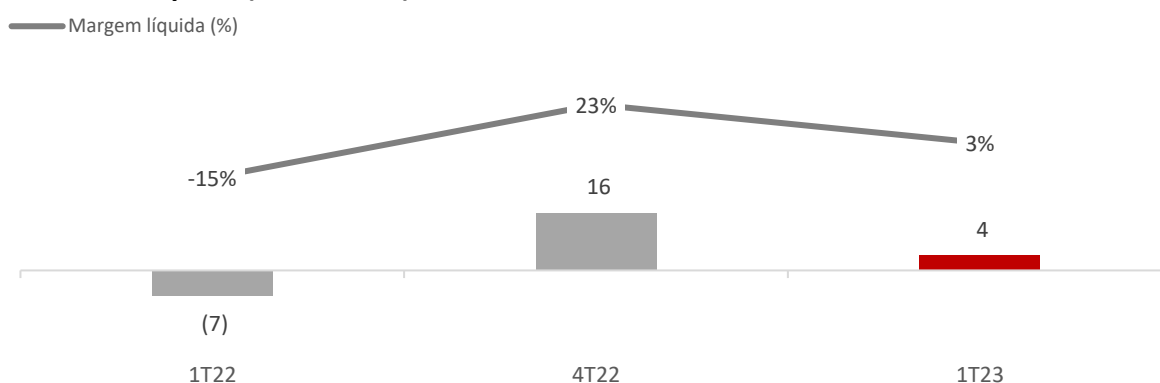
Resultado Financeiro	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Atualização monetária e juros	(9.833)	(14.890)	-34,0%	(4.764)	106,4%
Despesas bancárias	(57)	(37)	54,1%	(54)	5,6%
Outras despesas financeiras	(308)	(259)	18,9%	(245)	25,7%
Despesa financeira	(10.198)	(15.186)	-32,8%	(5.063)	101,4%
Receitas de aplicações financeiras	5.748	4.313	33,3%	3.824	50,3%
Variação monetária ativa e juros	1.057	1.418	-25,5%	(1.517)	-169,7%
Juros e atualizações sobre empréstimos	712	-	n.a.	808	-11,9%
Outras receitas financeiras	278	1.024	-72,9%	348	-20,1%
Receita financeira	8.321	6.953	19,7%	3.551	134,3%
Resultado Financeiro	(1.877)	(8.233)	-77,2%	(1.512)	24,1%

RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 1T23 com um ganho de R\$ 4 milhões, uma evolução importante frente à perda de R\$ 7 milhões reportada no 1T22. Em relação ao 4T22, o lucro líquido teve uma redução de 74% em virtude de R\$ 45 milhões reportados em “Outras Receitas (Despesas) Operacionais” decorrentes de eventos não recorrentes apresentados naquele trimestre.

Trata-se do terceiro trimestre consecutivo em que a Companhia apresenta lucro, resultado 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)



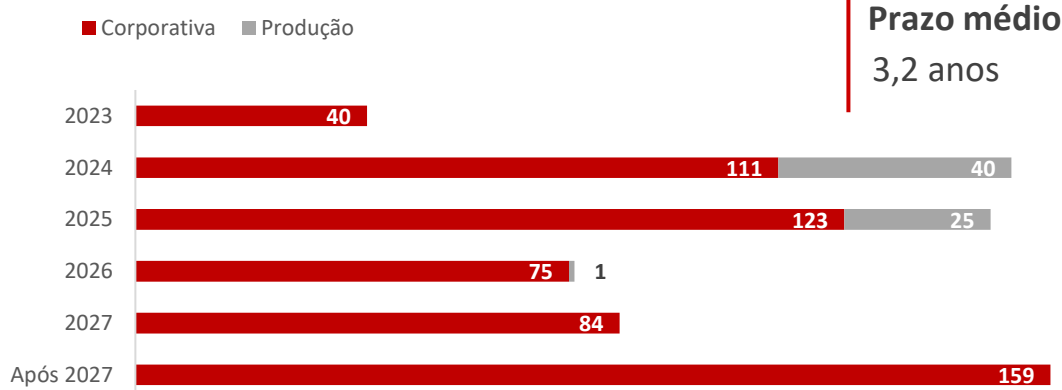
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 1T23 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 195 milhões, montante 2,5 vezes superior às **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 77 milhões. Destaca-se que no trimestre foram securitizados cerca de R\$ 8 milhões em recebíveis

performados, que contribuíram para reduzir o consumo de caixa do trimestre. Já o **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 21 milhões no 1T23. Considerando a redução de R\$ 3 milhões no caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, o **Consumo de Caixa Ajustado** totalizou R\$ 23 milhões.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.

Cronograma de Vencimento da Dívida



Endividamento	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Patrimônio Líquido ⁽¹⁾	626.439	672.860	-6,9%	622.022	0,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	168.018	126.761	32,5%	113.662	47,8%
Títulos e Valores Mobiliários	26.838	58.954	-54,5%	91.473	-70,7%
Disponibilidades e aplic. financeiras	194.856	185.715	4,9%	205.135	-5,0%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(4.419)	(754)	486,1%	(232)	1804,7%
(-) Debêntures	(582.861)	(541.687)	7,6%	(598.701)	-2,6%
(-) Outras dívidas corporativas	(5.009)	(15.024)	-66,7%	(7.511)	-33,3%
Dívida Líquida [ex-SFH]	(397.433)	(371.750)	6,9%	(401.309)	-1,0%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	63,4%	55,2%	8,2 p.p.	64,5%	-1,1 p.p.
(-) Financiamento à produção	(66.643)	(19.101)	248,9%	(42.122)	58,2%
Dívida líquida	(464.076)	(390.851)	18,7%	(443.431)	4,7%
Dívida líquida / Patrim. líquido	74,1%	58,1%	16,0 p.p.	71,3%	2,8 p.p.
Endividamento curto prazo	(77.124)	(54.468)	41,6%	(51.199)	50,6%
Endividamento longo prazo	(581.808)	(522.098)	11,4%	(597.367)	-2,6%
Endividamento total	(658.932)	(576.566)	14,3%	(648.566)	1,6%
Endividamento total / Patrim. líquido	105,2%	85,7%	19,5 p.p.	104,3%	0,9 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(20.645)	(5.329)	287,4%	(3.710)	456,5%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	(23.345)	1.719	-1458,1%	14.104	-265,52%

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

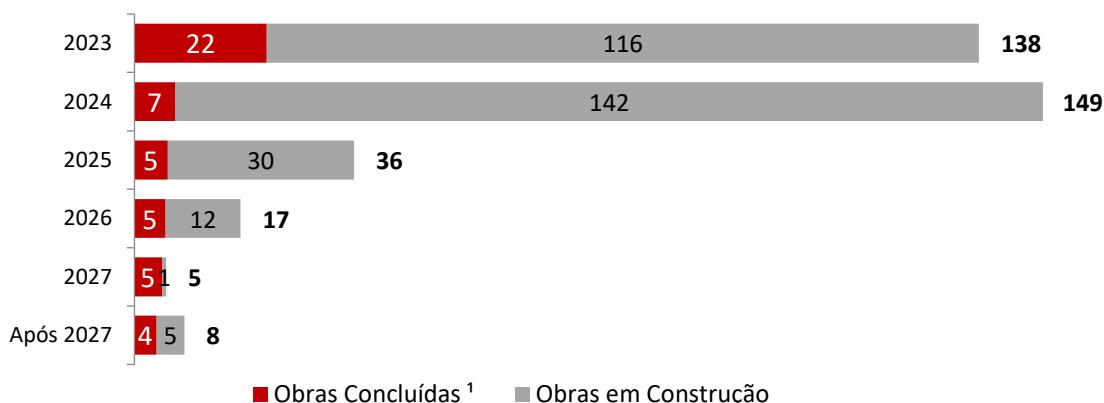
³ Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 1T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 42 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).

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

Cronograma de Recebimento (R\$ milhões)



Contas a Receber de Clientes	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Contas a receber de clientes ("on-balance")	182.626	89.011	105,2%	149.359	22,3%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(2.954)	(1.340)	120,4%	(2.505)	17,9%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.474)	(4.566)	-23,9%	(3.093)	12,3%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	176.198	83.105	112,0%	143.761	22,6%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	177.054	107.146	65,2%	144.244	22,7%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	177.054	107.146	65,2%	144.244	22,7%
Total contas a receber de clientes	353.252	190.251	85,7%	288.005	22,7%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)²	41.640	54.305	-23,3%	49.300	-15,5%

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

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

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T23

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

CONTATO DO RI

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DRE

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

DRE Consolidado	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Receita de imóveis vendidos	134.741	46.045	192,6%	66.442	102,8%
Receita de serviços prestados	8.534	2.809	203,8%	5.557	53,6%
Receita operacional bruta	143.275	48.854	193,3%	71.999	99,0%
Impostos sobre as vendas	(3.545)	(1.375)	157,8%	(2.243)	58,0%
Receita operacional líquida	139.730	47.479	194,3%	69.756	100,3%
Custo das vendas e serviços	(110.974)	(42.394)	161,8%	(59.257)	87,3%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(104.948)</i>	<i>(38.825)</i>	<i>170,3%</i>	<i>(53.727)</i>	<i>95,3%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(6.026)</i>	<i>(3.569)</i>	<i>68,8%</i>	<i>(5.530)</i>	<i>9,0%</i>
Lucro bruto	28.756	5.085	465,5%	10.499	173,9%
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>20,6%</i>	<i>10,7%</i>	<i>9,9 p.p.</i>	<i>15,1%</i>	<i>5,5 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(19.216)	(2.508)	666,2%	9.841	-295,3%
<i>Vendas</i>	<i>(7.544)</i>	<i>(5.902)</i>	<i>27,8%</i>	<i>(7.541)</i>	<i>0,0%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(9.767)</i>	<i>(10.072)</i>	<i>-3,0%</i>	<i>(11.720)</i>	<i>-16,7%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(2.934)</i>	<i>(3.390)</i>	<i>-13,5%</i>	<i>(12.496)</i>	<i>-76,5%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>1.330</i>	<i>19.500</i>	<i>-93,2%</i>	<i>(3.565)</i>	<i>-137,3%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>(301)</i>	<i>(2.644)</i>	<i>-88,6%</i>	<i>45.163</i>	<i>-100,7%</i>
Resultado Financeiro	(1.877)	(8.233)	-77,2%	(1.512)	24,1%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(10.198)</i>	<i>(15.186)</i>	<i>-32,8%</i>	<i>(5.063)</i>	<i>101,4%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>8.321</i>	<i>6.953</i>	<i>19,7%</i>	<i>3.551</i>	<i>134,3%</i>
Resultado operacional	7.663	(5.656)	-235,5%	18.828	-59,3%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	7.663	(5.656)	-235,5%	18.828	-59,3%
Imposto de renda e contribuição social	(2.995)	(1.317)	127,4%	(1.936)	54,7%
<i>Diferido</i>	<i>(36)</i>	<i>(132)</i>	<i>-72,7%</i>	<i>106</i>	<i>-134,0%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(2.959)</i>	<i>(1.185)</i>	<i>149,7%</i>	<i>(2.042)</i>	<i>44,9%</i>
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	4.668	(6.973)	-166,9%	16.892	-72,4%
Participação de minoritários	(522)	(78)	569,2%	(1.106)	-52,8%
Lucro líquido do período	4.146	(7.051)	-158,8%	15.786	-73,7%
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>3,0%</i>	<i>-14,9%</i>	<i>17,8 p.p.</i>	<i>22,6%</i>	<i>-19,7 p.p.</i>

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Ativo					
Circulante	892.586	790.823	12,9%	861.002	3,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	168.018	126.761	32,5%	113.662	47,8%
Títulos e Valores Mobiliários	22.250	56.566	-60,7%	87.346	-74,5%
Contas a receber de clientes	129.269	39.623	226,2%	99.765	29,6%
Imóveis a comercializar	516.647	532.119	-2,9%	504.107	2,5%
Despesas pagas antecipadamente	4.062	2.813	44,4%	2.240	81,3%
Impostos a recuperar	14.067	12.007	17,2%	18.728	-24,9%
Outras contas a receber	38.273	20.934	82,8%	35.154	8,9%
Realizável a longo prazo	188.659	152.712	23,5%	219.288	-14,0%
Títulos e Valores Mobiliários	4.588	2.388	92,1%	4.127	11,2%
Contas a receber de clientes	46.929	43.482	7,9%	43.996	6,7%
Imóveis a comercializar	46.386	12.511	270,8%	86.710	-46,5%
Impostos a recuperar	4.733	8.828	-46,4%	1.286	268,0%
Partes Relacionadas	7.970	6.893	15,6%	6.422	24,1%
Parceiro em Negócios	56.085	62.801	-10,7%	54.994	2,0%
Outras contas a receber	21.968	15.809	39,0%	21.753	1,0%
Permanente	483.175	620.097	-22,1%	527.538	-8,4%
Investimentos	458.292	596.655	-23,2%	505.589	-9,4%
Imobilizado	11.889	11.049	7,6%	11.478	3,6%
Intangível	12.994	12.393	4,8%	10.471	24,1%
Total do ativo	1.564.420	1.563.632	0,1%	1.607.828	-2,7%

Balço Patrimonial	1T23	1T22	1T23 vs. 1T22	4T22	1T23 vs. 4T22
Passivo					
Circulante	237.879	251.899	-5,6%	236.788	0,5%
Empréstimos e financiamentos	77.124	54.468	41,6%	51.199	50,6%
Fornecedores	12.665	3.635	248,4%	11.763	7,7%
Impostos e contribuições a recolher	3.485	1.563	123,0%	2.695	29,3%
Salários a pagar e encargos a recolher	19.941	12.934	54,2%	22.328	-10,7%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	391	540	-27,6%	481	-18,7%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.493	1.594	181,9%	5.243	-14,3%
Partes Relacionadas	23.604	93.601	-74,8%	51.469	-54,1%
Parceiro em Negócios	14.367	28.059	-48,8%	9.968	44,1%
Adiantamento de clientes	58.704	29.580	98,5%	54.065	8,6%
Provisão para IR e CS	3.891	2.596	49,9%	3.598	8,1%
Impostos e contribuições diferidos	3.549	1.245	185,1%	3.135	13,2%
Aquisição de participação societária a pagar	10.630	11.940	-11,0%	13.630	-22,0%
Provisão para garantias	1.332	4.177	-68,1%	1.654	-19,5%
Outras contas a pagar	3.703	5.967	-37,9%	5.560	-33,4%
Não circulante	700.102	638.873	9,6%	749.018	-6,5%
Empréstimos e financiamentos	581.808	522.098	11,4%	597.367	-2,6%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	802	-	n.a.	612	31,0%
Adiantamento de clientes	58.322	36.033	61,9%	90.342	-35,4%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.367	2.031	164,3%	6.107	-12,1%
Provisão para riscos	33.099	60.798	-45,6%	35.033	-5,5%
Provisão para garantias	3.746	2.293	63,4%	3.431	9,2%
Impostos e contribuições diferidos	1.288	1.367	-5,8%	1.399	-7,9%
Participação em consórcios	1.810	1.871	-3,3%	1.841	-1,7%
Outras contas a pagar	13.860	12.382	11,9%	12.886	7,6%
Acionistas não controladores	32.355	89.662	-63,9%	32.084	0,8%
Patrimônio líquido	594.084	583.198	1,9%	589.938	0,7%
Capital social	1.868.316	1.868.316	0,0%	1.868.316	0,0%
Prejuízos acumulados	(1.237.340)	(1.238.385)	-0,1%	(1.237.340)	0,0%
Prejuízos do período	4.146	(7.051)	-158,8%	-	n.a.
Outros	(41.038)	(39.682)	3,4%	(41.038)	0,0%
Total do passivo e PL	1.564.420	1.563.632	0,1%	1.607.828	-2,7%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	1T23	1T22
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.663	(5.656)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	26.991	5.241
Depreciação	1.346	1.651
Amortização de ágios / software (líquido)	926	1.338
Baixa de imobilizado / intangível	611	423
Equivalência patrimonial	(1.330)	(19.500)
Juros e encargos financeiros líquidos	24.061	20.015
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(1.957)	(1.491)
Impostos e contribuições diferidos	267	(29)
Provisões	1.857	888
Amortização de remensuração de investimento	761	1.124
Ajuste a valor presente	449	822
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(45.025)	(15.400)
Contas a receber	(77.060)	(28.346)
Créditos diversos	(4.266)	5.936
Imóveis a comercializar	28.760	17.019
Despesas pagas antecipadamente	(1.822)	(1.589)
Impostos a recuperar	1.214	2.871
Outras contas a receber	(215)	2.080
Partes relacionadas	13.088	191
Participações em consórcios	(31)	236
Fornecedores	902	(6.179)
Impostos, contribuições e salários	(2.038)	(8.203)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.666)	(754)
Adiantamento de clientes	16.807	8.082
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(1.490)	(68)
Dividendos recebidos	10.925	13.117
Juros pagos	(17.161)	(12.437)
Aquisições de participação societária	(3.000)	-
Pagamentos de processos para riscos	(2.843)	(5.807)
Pagamento de garantias	(729)	(576)
Outras contas a pagar	(3.400)	(973)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(10.371)	(15.815)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(3.464)	(115)
Títulos e valores mobiliários	66.592	14.633
Compras de imobilizado	(1.524)	(233)
Aumento (redução) dos investimentos	-	(84)
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	-	16.954
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	61.604	31.155
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	3.374	5.913
Participação de acionistas não controladores em controladas	(251)	1.645
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	3.123	7.558
(Redução) aumento nas disponibilidades	54.356	22.898

ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Empreendimento	Participação TCSA (%)	Lançamento	Entrega da obra	VGv lançado (R\$ milhões)	Unidades	Área privativa (m²)	Área priv. vendida (%)	POC ¹ (%)
W/L Vía Romana	100,0%	dez/20	dez/23	139,0	140	13.480	57,8%	59,3%
Auguri Mooca	100,0%	dez/20	ago/23	125,0	68	12.628	94,4%	80,8%
Highlights Campo Belo	100,0%	mai/21	abr/24	164,8	231	13.473	58,2%	65,1%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	out/24	154,4	287	14.182	29,5%	41,0%
Florear	100,0%	set/21	set/24	133,5	207	10.062	59,6%	49,1%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	44,4%	49,1%
Unik	70,0%	dez/21	dez/24	321,3	430	28.490	49,6%	26,9%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	24,4%	33,7%
Bosque Pitangueiras	57,5%	out/22	abr/25	218,0	150	15.681	82,8%	32,7%
Reserva Figueiras	57,5%	nov/22	out/25	288,0	104	18.423	35,4%	7,2%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jul/26	380,0	32	11.491	55,4%	53,0%

ANEXO 5 - GLOSSÁRIO

♦ **Cláusula Suspensiva**

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

♦ **Distratos**

São cancelamentos de contratos de compra e venda de imóveis.

♦ **Equivalência patrimonial**

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

♦ **IFRS (*International Financial Reporting Standards*)**

Um conjunto de regras adotadas como padrão na contabilidade internacional para que as demonstrações financeiras sejam consistentes e comparáveis globalmente.

♦ **Patrimônio de afetação**

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

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

É um método de reconhecimento de receita contábil que se baseia na evolução financeira de um empreendimento. Por este método, a receita de venda de uma unidade e o lucro somente serão 100% reconhecidos quando da conclusão do empreendimento, dando visibilidade às demonstrações financeiras sobre a rentabilidade do projeto ao longo do seu desenvolvimento.

♦ **Permuta Física ou Financeira**

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

♦ **Plano de Incentivo de Longo Prazo**

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

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

São as receitas e custos de unidades já vendidas e que serão apropriados conforme a evolução financeira das obras, ou seja, pelo método PoC.

♦ **Valor Geral de Vendas (“VGV”)**

É um indicador que representa o potencial preço de venda de todas as unidades de um empreendimento ou em estoque.

♦ **Venda sobre Oferta (“VSO”)**

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