

TECNISA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 23 de março de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

4T22 e 2022

No trimestre, Companhia lança VGV de R\$ 545 milhões e reporta Lucro Líquido de R\$ 16 milhões, com Geração de Caixa Ajustada de R\$ 14 milhões. Exercício de 2022 é marcado por Lucro de R\$ 1 milhão e crescimento de 112% nas Vendas Líquidas.

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 quarto trimestre de 2022 (4T22) e do exercício de 2022, apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 314 milhões no trimestre, com VSO¹ líquida de 22,1%. Em 2022, as vendas totalizaram R\$ 585 milhões.
- ✓ No 4T22, foram **Lançados** o *Reserva Figueiras* (R\$ 288 milhões), e o *Kalea Jardins* (R\$ 380 milhões), totalizando VGV Tecnisa de R\$ 545 milhões no 4T22 e R\$ 778 milhões em 2022.
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,3 bilhões, no % Tecnisa.
- ✓ O **Lucro Bruto Ajustado** somou R\$ 15 milhões no 4T22, com Margem Bruta Ajustada de 21,6%. No ano, lucro bruto ajustado foi de R\$ 44 milhões e margem bruta ajustada de 19%.
- ✓ O **Lucro Líquido** do 4T22 foi de R\$ 16 milhões, levando à reversão do prejuízo de R\$ 185 milhões em 2021 para lucro de R\$ 1 milhão em 2022.
- ✓ A **Posição Consolidada de Caixa** encerrou o 4T22 em R\$ 205 milhões, 4 vezes superior às dívidas vincendas no curto prazo.

¹ Venda sobre Oferta

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do ambiente macroeconômico desafiador, o ano de 2022 foi marcado por diversas conquistas para a Companhia, com destaque para a retomada da lucratividade anual, após 7 anos. Finalizamos o exercício de 2022 apresentando um lucro líquido de R\$ 1 milhão, revertendo um prejuízo de R\$ 185 milhões em 2021.

Ao longo de 2022, a taxa SELIC subiu 4,5 pontos percentuais e atingiu 13,75% a.a., o que tornou o financiamento imobiliário mais oneroso para os clientes e aumentou os custos financeiros da Companhia. Além disso, o INCC apresentou um aumento de 12,4%, comprimindo as margens de todo o setor, que teve dificuldade para repassar o aumento dos custos de construção para o preço dos imóveis.

Nesse contexto, o resultado alcançado é marcante e reflete o esforço da administração na reestruturação do negócio, com otimização da estrutura administrativa, redefinição da estratégia de marketing e de vendas, assim como lançamentos de projetos que tiveram boa aceitação por parte dos clientes.

Em setembro, a Ação Direta de Inconstitucionalidade que havia suspenso a Lei Municipal nº 17.561/2021 foi julgada improcedente de forma unânime, com isso a administração se sentiu confiante para retomar os lançamentos no Jardim das Perdizes ("JDP"). Nesse mesmo mês, lançamos o Bosque Pitangueiras, retomando lançamentos no bairro após 8 anos.

Os primeiros 3 meses de vendas apresentaram um resultado de comercialização de 80% deste produto, demonstrando o enorme potencial a ser explorado nos terrenos que dispomos ao redor do parque. Em novembro, lançamos o Reserva Figueiras com ganho de 11% no preço e, com índice de comercialização de 35% até o momento. Para o ano de 2023, o JDP será um importante pilar para a consolidação dos resultados da Companhia e criação de valor para nossos acionistas.

Não podemos deixar de citar o lançamento do empreendimento *Kalea Jardins* no 4T22. Projeto de alto padrão com diferenciais selecionados para os nossos clientes. Este projeto e os lançamentos no JDP estão trazendo bons resultados para a Companhia. No ano, apresentamos crescimento de 112% em vendas em relação à 2021 e montante de R\$ 585 milhões, parte Tecnisa, o maior valor vendido desde 2014. Reflexo do trabalho da nossa equipe de Marketing e Vendas, bem como dos corretores que nos apoiaram este ano.

Em 2022 iniciamos 5 obras. Este fato, aliado ao incremento de vendas, permitiu um aumento na Receita Operacional Líquida de 63% em relação a 2021, alcançando R\$ 230 milhões. Além disso, tal crescimento permitiu uma maior diluição de nossos custos fixos e, por conseguinte, aumento de 4,3 pontos percentuais na Margem Bruta Ajustada, que encerrou o ano em 19%.

Além de repensar nossa estratégia comercial, buscamos enxugar nossas despesas administrativas com foco no aumento da eficiência dos processos internos. Implementamos sistemas que auxiliaram na

melhora do controle nos custos e na diminuição em diversas linhas de despesas, obtendo uma redução de 14% nas despesas administrativas em relação ao ano de 2021¹.

Percebendo que o ano seria mais volátil, tomamos a decisão de alongar o perfil da dívida, que passou de um prazo de médio de vencimento de 3,0 anos ao final de 2021 para 3,3 anos ao final de 2022. Além disso, vendemos ativos não estratégicos que somaram R\$ 34 milhões e fizemos acordos judiciais de ações ativas no montante de R\$ 30 milhões, visando o reforço no caixa da Companhia.

Todas as nossas ações nos possibilitaram reduzir em 70% o consumo de caixa comparado a 2021 e encerrar o ano com caixa 4 vezes superior às obrigações de curto prazo, dando segurança e conforto para a execução de nosso plano de negócios.

Agradecemos o esforço de nossos colaboradores e corretores para a obtenção deste importante resultado, o direcionamento oferecido pelo Conselho de Administração, bem como a confiança em nós depositada pelos nossos acionistas, clientes, parceiros e fornecedores.



Fernando Perez, Presidente da Companhia

¹ Despesas gerais e administrativas desconsiderando as Provisões do Plano de Incentivo de Longo Prazo.

SUMÁRIO

TECNISA EM NÚMEROS	5
DADOS OPERACIONAIS	6
LANÇAMENTOS	6
VENDAS CONTRATADAS	7
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)	9
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	11
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	12
REPASSE DE UNIDADES	12
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	13
RECEITA OPERACIONAL	13
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	14
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA	15
RESULTADOS A APROPRIAR	15
DESPESAS COM VENDAS	16
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	16
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	17
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	17
EBITDA	18
RESULTADO FINANCEIRO	19
RESULTADO LÍQUIDO	19
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO	20
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T22 E 2022	23
CONTATO DO RI	23
ANEXOS	24
ANEXO 1 - DRE	24
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	25
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	27
ANEXO 4 - GLOSSÁRIO	28

TECNISA EM NÚMEROS

Lançamentos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Empreendimentos lançados	2	2	0,0%	2	0,0%	4	5	-20,0%
Unidades lançadas	131	587	-77,7%	281	-53,4%	412	1.312	-68,6%
Área útil lançada (m²)	29.671	39.157	-24,2%	25.258	17,5%	54.929	76.872	-28,5%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	668.000	486.932	37,2%	325.400	105,3%	993.400	939.602	5,7%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	545.600	390.556	39,7%	232.750	134,4%	778.350	843.226	-7,7%
Vendas Contratadas	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Unidades vendidas	165	212	-22,2%	151	9,3%	508	503	1,0%
Área útil comercializada (m²)	19.228	11.559	66,3%	13.713	40,2%	52.122	37.006	40,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	379.374	108.220	250,6%	147.268	157,6%	710.027	320.410	121,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	314.166	92.708	238,9%	111.990	180,5%	585.379	276.252	111,9%
Banco de Terrenos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.586	7.595	-13,3%	6.934	-5,0%	6.586	7.595	-13,3%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.262	5.010	-14,9%	4.643	-8,2%	4.262	5.010	-14,9%
Indicadores Financeiros	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita operacional líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Lucro bruto ajustado	15.099	1.554	871,5%	13.327	13,3%	43.760	20.825	110,1%
Margem bruta ajustada (%)	21,6%	8,9%	12,7 p.p.	18,5%	3,2 p.p.	19,0%	14,8%	4,3 p.p.
EBITDA ajustado	30.989	(42.788)	-172,4%	9.676	220,3%	56.085	(110.194)	-150,9%
Margem EBITDA ajustada (%)	44,4%	-246,0%	290,5 p.p.	13,4%	31,0 p.p.	24,4%	-78,2%	102,6 p.p.
Lucro líquido do período	15.786	(58.963)	-126,8%	1.656	853,3%	1.045	(184.725)	-100,6%
Margem líquida (%)	22,6%	-339,1%	361,7 p.p.	2,3%	20,3 p.p.	0,5%	-131,0%	131,5 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,2144	(0,8009)	-126,8%	0,0225	853,3%	0,0142	(2,5092)	-100,6%
Receita líquida a apropriar	190.760	91.970	107,4%	182.283	4,7%	190.760	91.970	107,4%
Lucro bruto a apropriar	41.800	22.371	86,8%	40.159	4,1%	41.800	22.371	86,8%
Margem bruta a apropriar (%)	21,9%	24,3%	-2,4 p.p.	22,0%	-0,1 p.p.	21,9%	24,3%	-2,4 p.p.
Endividamento	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	622.022	661.234	-5,9%	665.119	-6,5%	622.022	661.234	-5,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	113.662	103.863	9,4%	88.982	27,7%	113.662	103.863	9,4%
Títulos e Valores Mobiliários	91.473	72.096	26,9%	49.474	84,9%	91.473	72.096	26,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	205.135	175.959	16,6%	138.456	48,2%	205.135	175.959	16,6%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(232)	(1.035)	-77,6%	(238)	-2,5%	(232)	(1.035)	-77,6%
(-) Debêntures	(598.701)	(534.323)	12,0%	(537.703)	11,3%	(598.701)	(534.323)	12,0%
(-) Outras dívidas corporativas	(7.511)	(17.567)	-57,2%	(10.012)	-25,0%	(7.511)	(17.567)	-57,2%
Dívida líquida [ex-SFH]	(401.309)	(376.966)	6,5%	(409.497)	-2,0%	(401.309)	(376.966)	6,5%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-64,5%	-57,0%	-7,5 p.p.	-61,6%	-2,9 p.p.	-64,5%	-57,0%	-7,5 p.p.
(-) Financiamento à produção	(42.122)	(8.556)	392,3%	(30.224)	39,4%	(42.122)	(8.556)	392,3%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-71,3%	-58,3%	-13,0 p.p.	-66,1%	-5,2 p.p.	-71,3%	-58,3%	-13,0 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(3.710)	(13.852)	-73,2%	(23.622)	-84,3%	(57.909)	(166.441)	-65,2%
Geração (Consumo) de caixa ajustado, sem IFRS ⁽²⁾	14.104	(21.150)	-166,7%	(18.116)	-177,9%	(30.925)	(169.273)	-81,7%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	14.104	(17.146)	-182,3%	(18.116)	-177,9%	(25.673)	(94.067)	-72,7%

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\$ 4 milhões, R\$ 75 milhões e R\$ 5 milhões no 4T21, 2021 e 2022 respectivamente.

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

A Companhia realizou o **lançamento** de dois projetos no 4T22, o *Reserva Figueiras* no Jardim das Perdizes em novembro e o *Kalea Jardins* em dezembro. No exercício de 2022, foram lançados 4 projetos, totalizando um VGV de **R\$ 778 milhões**, parte Tecnisa.

O *Reserva Figueiras* é o segundo empreendimento lançado após a retomada do projeto do **Jardim das Perdizes** e possui 104 unidades de 165 a 188 m², totalizando um Valor Geral de Vendas de **R\$ 288 milhões**, dos quais 57,5% referem-se à participação da Tecnisa. O projeto conta com comodidades como elevador privativo, *honest market*¹, playground, salão de festas, área fitness, sports bar, espaço *gourmet*, piscinas coberta e descoberta, sala de massagem, spa, dentre outros diferenciais.



Por sua vez, o *Kalea Jardins* é um empreendimento de **R\$ 380 milhões de VGV** (participação 100% Tecnisa), oferecendo 27 unidades de luxo com 368 m² e um duplex na cobertura de 728 m². O projeto foi desenvolvido pelos escritórios de arquitetura da Athié Wohnrath, de decoração da Anastassiadis e de paisagismo do Abbud.

Diferenciais para o conforto e bem-estar das famílias dos clientes estão presentes no empreendimento, tais como: área *fitness*, piscina, espaço *gourmet*, salão de festas, *playground*,

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

brinquedoteca, hall e elevadores privativos, infraestrutura para pontos de carregamento elétrico na garagem, biometria nos elevadores e para acesso de pedestres, câmeras de segurança, dentre outros.



Lançamentos	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Empreendimentos lançados	2	2	0,0%	2	0,0%	4	5	-20,0%
Unidades lançadas	131	587	-77,7%	281	-53,4%	412	1.312	-68,6%
Área útil lançada (m²)	29.671	39.157	-24,2%	25.258	17,5%	54.929	76.872	-28,5%
GVV lançado (R\$ mil) - 100%	668.000	486.932	37,2%	325.400	105,3%	993.400	939.602	5,7%
GVV lançado (R\$ mil) - % TECNISA	545.600	390.556	39,7%	232.750	134,4%	778.350	843.226	-7,7%

VENDAS CONTRATADAS

As **Vendas Contratadas Brutas**, parcela TECNISA, somaram R\$ 315 milhões no trimestre, aumento de 223% em relação ao 4T21 e de 165% sobre o 3T22. A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta ("VSO")¹ Bruta**, atingiu 22,2% no 4T22, 12,3 p.p. acima do VSO do 4T21 e 10,1 p.p. superior ao mesmo indicador do trimestre anterior.

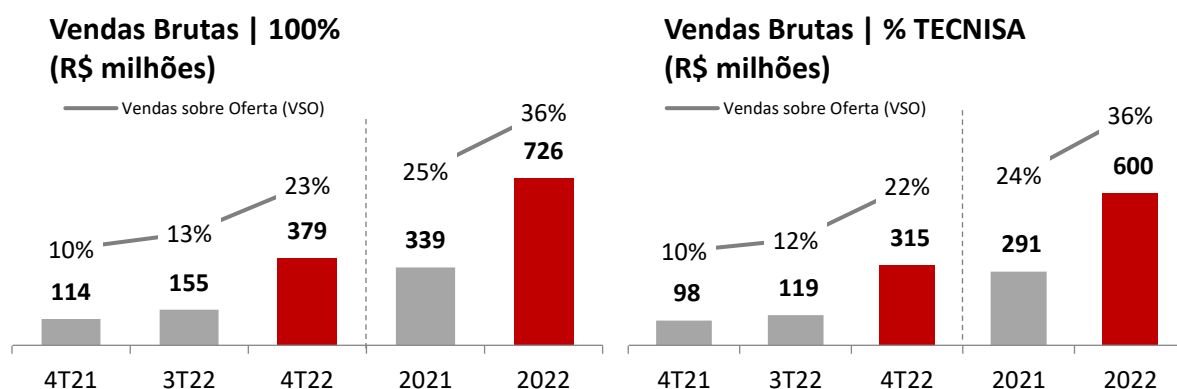
No acumulado do ano, as **Vendas Contratadas Brutas** totalizaram R\$ 600 milhões, aumento de 106% em relação a 2021.

Mesmo em um cenário macroeconômico mais desafiador, a Companhia apresentou um crescimento significativo nas vendas contratadas. Os principais motivos que justificam a melhora na performance de vendas foram a reestruturação das estratégias comerciais e de marketing, assim como os lançamentos dos empreendimentos *Bosque Pitangueiras* no 3T22 e *Reserva Figueiras* e *Kalea Jardins*

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

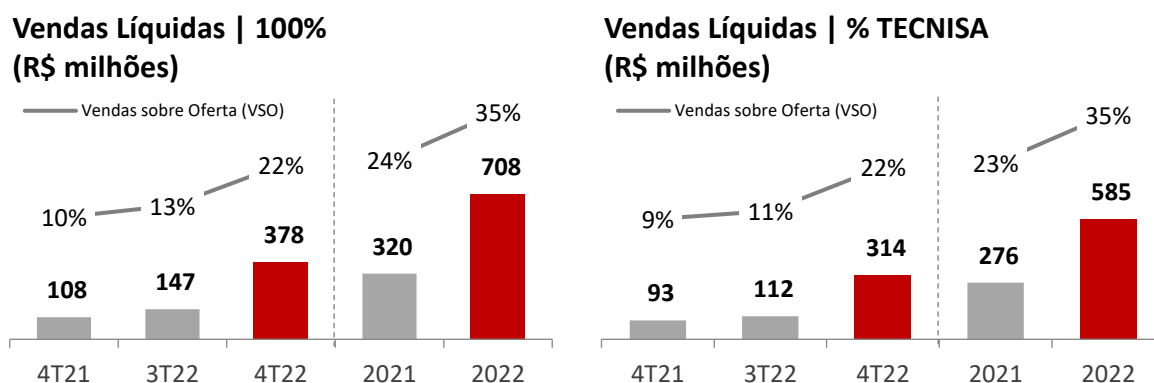
no 4T22. Tais empreendimentos têm foco no público de alto padrão que são menos suscetíveis a variações macroeconômicas.

A Tecnisa passou por um processo de transformação digital ao longo de 2022. Dentre os grandes avanços do ano, destacam-se: [i] implementação de novas tecnologias de relacionamento com cliente; [ii] acompanhamento de indicadores de performance em tempo real; [iii] direcionamento das decisões por meio de dados; e [iv] aperfeiçoamento da jornada do cliente.



Os **Distratos** no período somaram R\$ 1 milhão, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 314 milhões no trimestre, representando um aumento de 239% em relação ao 4T21 e de 181% em relação ao 3T22. Como consequência, a **VSO líquida** no 4T22 foi de 22,1%.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 4T22 em R\$ 8 milhões, diminuição de 78% em relação ao 4T21 e estável comparado ao 3T22.



Vendas Contratadas	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	380.549	114.357	232,8%	154.555	146,2%	727.437	338.621	114,8%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	315.128	97.691	222,6%	118.818	165,2%	599.970	291.381	105,9%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(1.175)	(6.137)	-80,8%	(7.287)	-83,9%	(17.410)	(18.211)	-4,4%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(962)	(4.983)	-80,7%	(6.829)	-85,9%	(14.591)	(15.128)	-3,6%
Unidades vendidas	165	212	-22,2%	151	9,3%	508	503	1,0%
Área útil comercializada (m²)	19.228	11.559	66,3%	13.713	40,2%	52.122	37.006	40,8%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	379.374	108.220	250,6%	147.268	157,6%	710.027	320.410	121,6%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	314.166	92.708	238,9%	111.990	180,5%	585.379	276.252	111,9%

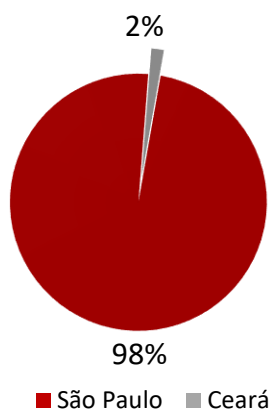
Breakdown da Venda Contratada Líquida, parte TECNISA (R\$ milhões)

4T22	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	308	-1	307
Concluídos	7	0	7
Total	315	-1	314

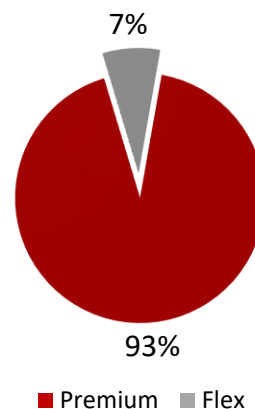
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 4T22 um VGV potencial de **R\$ 4.262 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 (4T22)



Distribuição por Segmento (4T22)

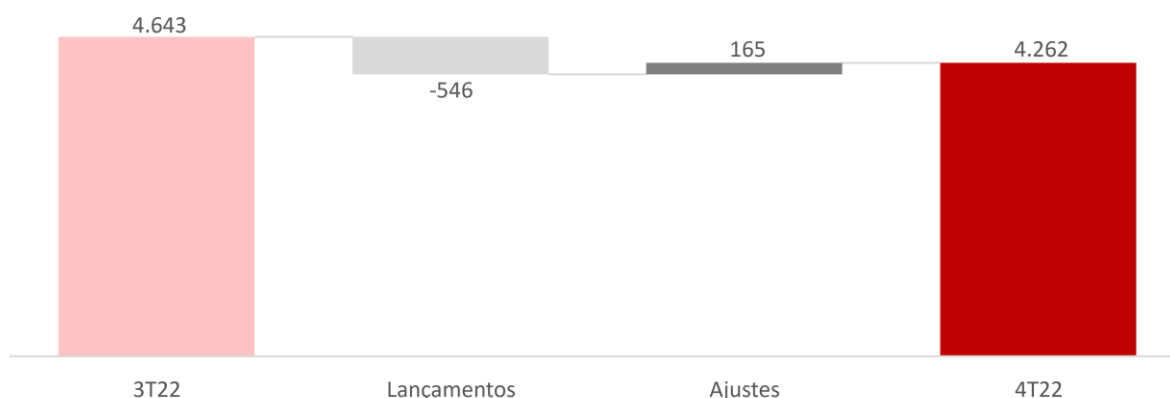


Ao longo de 2022, foram reconhecidas as vendas de dois terrenos: um localizado em Curitiba-PR, por R\$ 16 milhões, e uma gleba de 13 hectares em Aquiraz-CE, por R\$ 74 milhões, sendo 25% a participação da Tecnisa. A venda deste último resultou em um lucro de R\$ 15 milhões para a Companhia, reconhecido no 1T22.

Vale ressaltar que a Companhia seguirá realizando a venda dos terrenos não aderentes à estratégia. Dentre os terrenos fora de São Paulo, destacam-se 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE.

Em 31 de dezembro de 2022, os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentavam um VGV potencial de R\$ 5,0 bilhões, dos quais R\$ 2,9 bilhões referem-se à participação TECNISA.

Evolução do Landbank (4T22)

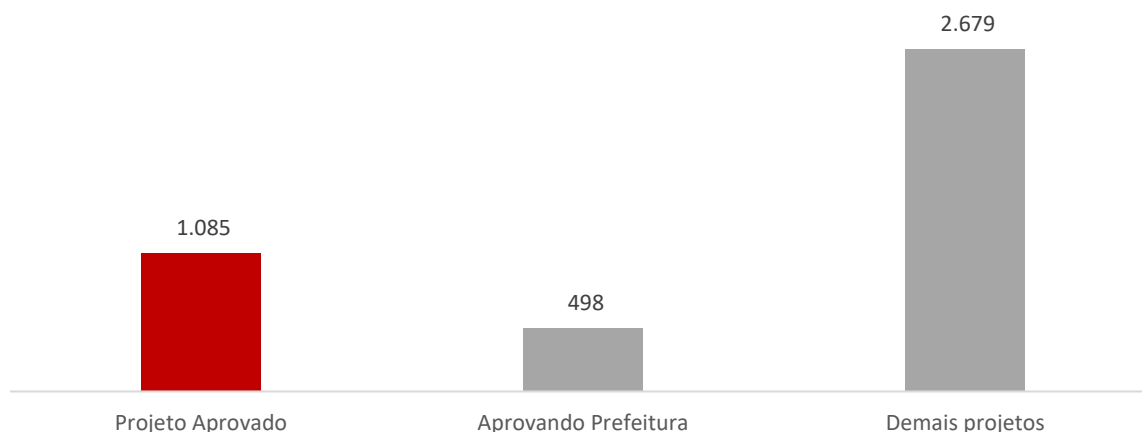


O ajuste entre o 3T22 e o 4T22 foi realizado, majoritariamente, por correção dos preços dos projetos do Jardim das Perdizes. A performance de vendas e o preço praticado nos lançamentos dos últimos trimestres trouxe maior visibilidade em relação ao nível de preços que são aceitos no bairro, permitindo ajustar o VGV esperado para os próximos lançamentos.

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 4T22, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão em projetos aprovados e VGV potencial de R\$ 498 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

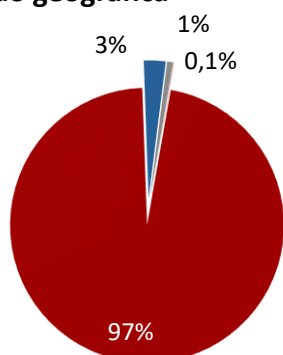
Carteira de Terrenos por Estágio de Desenvolvimento (% TECNISA | R\$ milhões)



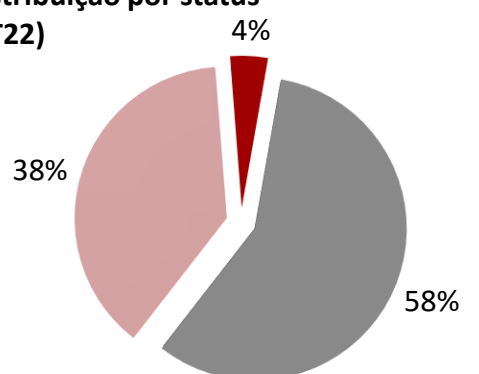
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

A TECNISA encerrou o 4T22 com R\$ 1.294 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 1.103 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa um incremento de 22% em relação ao 4T21 e um aumento de 26% em relação ao 3T22. O estoque de unidades concluídas representa 4% do total. Ao final do trimestre, 97% 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 (4T22)



Distribuição por status (4T22)



■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

■ Obras não iniciadas ■ Em construção ■ Concluídas

4T22	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.293,5	100,0%	1.103,3	100,0%	89.866	100,0%	1.189	100,0%
Lançamentos 2022	616,6	47,7%	490,7	44,5%	31.219	34,7%	237	19,9%
Lançamentos 2021	542,3	41,9%	479,6	43,5%	42.724	47,5%	742	62,4%
Lançamentos 2020	91,5	7,1%	91,5	8,3%	8.150	9,1%	49	4,1%
Lançamentos 2019	-	0,0%	-	0,0%	-	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	0,2%	-	0,0%
Lançamentos 2013	-	0,0%	-	0,0%	29	0,0%	1	0,1%
Lançamentos 2012	25,9	2,0%	25,8	2,3%	4.632	5,2%	128	10,8%
Lançamentos 2011	5,0	0,4%	4,4	0,4%	1.139	1,3%	5	0,4%
Lançamentos 2010	8,4	0,6%	8,4	0,8%	1.275	1,4%	14	1,2%
Lançamentos 2009	0,6	0,0%	0,6	0,1%	167	0,2%	3	0,3%
Lançamentos 2008	0,8	0,1%	0,4	0,0%	250	0,3%	3	0,3%
Lanç. Anteriores a 2008	1,9	0,1%	1,7	0,2%	362	0,4%	3,0	0,3%
Concluídas	45,7	3,5%	44,2	4,0%	8.107	9,0%	161	13,5%
Em construção	422,2	32,6%	422,2	38,3%	34.683	38,6%	509	42,8%
Obras não iniciadas	825,5	63,8%	636,9	57,7%	47.076	52,4%	519	43,7%

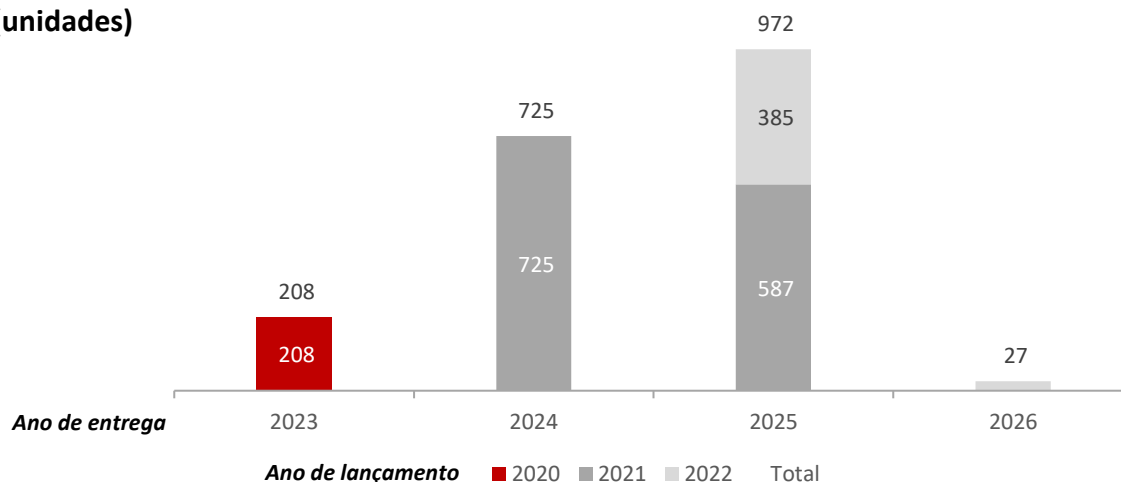
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 4T22, **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	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Empreendimentos concluídos	-	3	-100,0%	-	n.a.	1	3	-66,7%
Unidades entregues	-	693	-100,0%	-	n.a.	312	693	-55,0%
VGVenregue (R\$ mil) - % TECNISA	-	58.910	-100,0%	-	n.a.	16.686	58.910	-71,7%

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 4T22, foram repassadas 19 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 7 milhões, redução de 67% em relação ao 4T21 e de 70% em relação ao 3T22. No exercício de 2022, foram repassadas 393 unidades que totalizaram R\$ 60 milhões, um valor 73% inferior ao ano anterior. O menor volume de repasses em relação ao ano anterior decorre, principalmente, [i] de poucas entregas no exercício; bem como [ii] do baixo volume de estoque de unidades prontas.

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	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Unidades repassadas	19	385	-95,1%	94	-79,8%	393	1.506	-73,9%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	6.841	20.500	-66,6%	22.528	-69,6%	59.686	220.349	-72,9%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

No 4T22, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 72 milhões, um incremento de 291% em relação ao 4T21, explicado, principalmente, [i] pelo maior volume de vendas; [ii] reconhecimento do projeto Astral Saúde; [iii] aumento do volume de obras em andamento; [iv] pela mudança do método de consolidação contábil da PUCON de equivalência patrimonial para consolidação total. Em relação ao 3T22, houve uma queda de 3%, considerando que no 3T22 houve o reconhecimento da venda de um terreno em Curitiba-PR por R\$ 16 milhões, prejudicando a comparação.

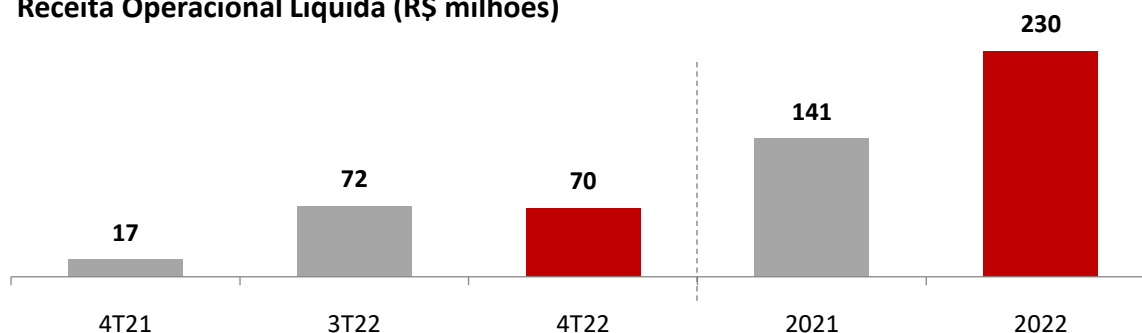
O Índice Nacional de Custo da construção – INCC, indexador que corrige a carteira de recebíveis de obras em andamento, no período atenuou seus avanços em relação ao 2T22 e totalizou 0,58% no 4T22, versus 2,05% no 4T21 e 3,11% no 3T22.

Receita Operacional Bruta	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita de imóveis vendidos	66.442	19.645	238,2%	70.390	-5,6%	222.918	121.274	83,8%
Receita de serviços prestados	5.557	(1.220)	-555,5%	4.228	31,4%	14.429	25.089	-42,5%
Receita operacional bruta	71.999	18.425	290,8%	74.618	-3,5%	237.347	146.363	62,2%

Como consequência, a **Receita Operacional Líquida** no 4T22 foi de R\$ 70 milhões, crescimento de 301% em relação ao 4T21 e redução de 3% em relação ao 3T22. No acumulado de 2022, a Companhia atingiu R\$ 230 milhões em receita líquida, um aumento de 63% em relação ao ano anterior. A variação anual se deve [i] ao aumento do volume de vendas em relação ao ano anterior; [ii] ao reconhecimento de empreendimentos que estavam sob cláusula suspensiva em 2021; e [iii] ao início de 5 obras, que contribuíram com maior reconhecimento de receita no resultado pelo POC considerando a evolução financeira das obras.

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.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



Em 31 de dezembro 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.

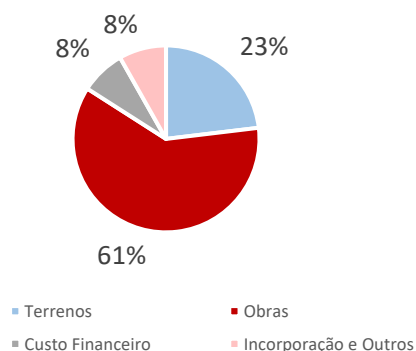
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 4T22 foi de R\$ 59 milhões, aumento de 207% quando comparado ao 4T21 e diminuição de 4% em relação ao 3T22. Já em 2022, os custos dos imóveis vendidos e serviços prestados totalizaram R\$ 202 milhões, um aumento de 52% em relação a 2021. As oscilações na conta se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”, quais sejam, [i] maior volume de vendas; [ii] reconhecimento do projeto Astral Saúde; [iii] aumento do volume de obras em andamento; [iv] mudança do método de consolidação contábil da PUCON de equivalência patrimonial para consolidação total.

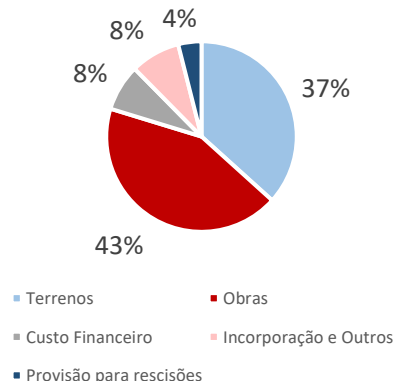
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 5 milhões no 4T22, ante R\$ 4 milhões reportados no 4T21 e R\$ 3 milhões no 3T22.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Terrenos	(13.687)	(7.536)	81,6%	(21.364)	-35,9%	(74.155)	(56.929)	30,3%
Obras	(36.126)	(8.521)	323,9%	(22.240)	62,4%	(86.986)	(46.677)	86,4%
Custo Financeiro	(4.600)	(3.476)	32,3%	(2.962)	55,3%	(15.936)	(12.621)	26,3%
Incorporação e Outros	(4.849)	(2.512)	93,0%	(3.287)	47,5%	(17.063)	(11.066)	54,2%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	4	2.733	-99,8%	(11.927)	-100,0%	(7.983)	(5.468)	46,0%
Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados	(59.257)	(19.311)	206,8%	(61.781)	-4,1%	(202.123)	(132.760)	52,2%

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (4T22)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2022)



LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

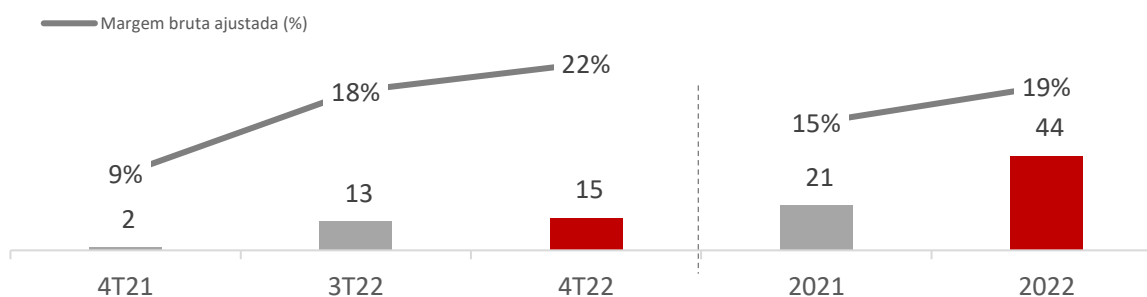
O 4T22 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 11 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 2 milhões registrado no 4T21 e Lucro Bruto de R\$ 10 milhões no 3T22. Em 2022, apresentamos um crescimento de 239% no lucro bruto em relação a 2021, atingindo um montante de R\$ 44 milhões.

A **Margem Bruta** no trimestre foi de 15%, sendo 26 p.p. superior ao 4T21 e 1 p.p. superior ao 3T22. Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** no 4T22 foi de 22%. No exercício de 2022 a Companhia apresentou 19% de Margem Bruta Ajustada, um crescimento de 4 p.p. em relação ao ano anterior.

A variação no resultado bruto decorre, principalmente, [i] do maior volume de vendas no período; [ii] do avanço de novas obras que contribuíram com o aumento do reconhecimento de receita; [iii] da mudança do método de consolidação contábil da PUCON de equivalência patrimonial para consolidação total.

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

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



Lucro Bruto e Margem Bruta Ajustada	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Lucro bruto	10.499	(1.921)	-646,4%	10.365	1,3%	27.824	8.204	239,2%
(+) Encargos financeiros no CIV	4.600	3.476	32,3%	2.962	55,3%	15.936	12.621	26,3%
Lucro bruto ajustado	15.099	1.554	871,5%	13.327	13,3%	43.760	20.825	110,1%
Margem bruta ajustada (%)	21,6%	8,9%	12,7 p.p.	18,5%	3,2 p.p.	19,0%	14,8%	4,3 p.p.

RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 4T22 com R\$ 195 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 107% em relação ao 4T21 e de 5% em relação ao 3T22, com **Margem Bruta a Apropriar** de 22%. A variação de receita a apropriar 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 2,4 p.p. entre o 4T21 e 4T22

decorrem de [i] aumento de custos de obra refletidos no INCC; e de [ii] descontos oferecidos para clientes que pagam à vista ou com tabelas mais curtas.

Resultado a Apropriar	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22
Receita de imóveis vendidos a apropriar	194.812	93.924	107,4%	186.155	4,7%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.052)	(1.954)	107,4%	(3.872)	4,7%
Receita líquida a apropriar	190.760	91.970	107,4%	182.283	4,7%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(148.960)	(69.599)	114,0%	(142.124)	4,8%
(=) Lucro bruto a apropriar	41.800	22.371	86,8%	40.159	4,1%
Margem bruta a apropriar (%)	21,9%	24,3%	-2,4 p.p.	22,0%	-0,1 p.p.

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 4T22 foram de R\$ 8 milhões, representando 11% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 4T21 e no 3T22 foram de R\$ 10 milhões e R\$ 7 milhões, representando 59% e 10% da Receita Líquida, respectivamente.

Em 2022, as Despesas com Vendas foram de R\$ 30 milhões, uma queda de 9% em relação ao montante gasto em 2021. A variação se deu em decorrência da reformulação das estratégias comerciais que trouxeram maior eficiência nos gastos com marketing, bem como incremento de vendas.

Despesa Comercial	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Publicidade e Propaganda	(3.397)	(6.119)	-44,5%	(4.426)	-23,2%	(14.832)	(21.588)	-31,3%
Estandes de venda	(3.760)	(4.073)	-7,7%	(1.758)	113,9%	(12.840)	(9.664)	32,9%
Comissões de vendas	(384)	(136)	182,4%	(935)	-58,9%	(1.885)	(1.173)	60,7%
Despesa comercial	(7.541)	(10.328)	-27,0%	(7.119)	5,9%	(29.557)	(32.425)	-8,8%
Despesa comercial / Receita líquida	-10,8%	-59,4%	48,6 p.p.	-9,9%	-0,9 p.p.	-12,9%	-23,0%	10,1 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas** fecharam o 4T22 em R\$ 24 milhões, crescimento de 91% em relação ao 3T22 e crescimento de 32% em relação ao 4T21. Em 2022, as despesas administrativas somaram R\$ 64 milhões, em linha com o montante reconhecido em 2021. Ressalta-se que no ano anterior houve reversão de provisão de ILP de R\$ 9 milhões. Expurgado este efeito não caixa, houve uma redução de 14% nas despesas administrativas.

A redução expressiva em algumas linhas das despesas administrativas é resultado dos esforços de otimização da estrutura administrativa, revisão de contratos com fornecedores e controle de despesas.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Pessoal	(5.273)	(7.125)	-26,0%	(4.061)	29,8%	(19.251)	(25.946)	-25,8%
Ocupação	(287)	(709)	-59,5%	(300)	-4,3%	(971)	(1.762)	-44,9%
Utilidades e serviços	(1.717)	(1.950)	-11,9%	(1.332)	28,9%	(6.568)	(6.594)	-0,4%
Serviços de Terceiros	(1.763)	(2.938)	-40,0%	(2.014)	-12,5%	(7.239)	(10.426)	-30,6%
Marketing Institucional	(245)	(3)	8066,7%	(338)	-27,5%	(709)	(5)	14080,0%
Depreciação e amortização	(1.279)	(399)	220,6%	(1.259)	1,6%	(5.591)	(4.903)	14,0%
Despesas gerais	(878)	(1.896)	-53,7%	(523)	67,9%	(2.194)	(3.804)	-42,3%
Honorários da administração	(12.318)	(6.813)	80,8%	(2.627)	368,9%	(20.797)	(19.927)	4,4%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(456)	3.391	-113,4%	(219)	108,2%	(1.093)	8.853	-112,3%
Despesa administrativa e Honorários	(24.216)	(18.442)	31,3%	(12.673)	91,1%	(64.413)	(64.514)	-0,2%
Desp. administrativa / Vendas brutas	-7,7%	-18,9%	11,2 p.p.	-10,7%	3,0 p.p.	n.a.	n.a.	n.a.
Desp. administrativa / Vendas contratadas	-7,7%	-19,9%	12,2 p.p.	-11,3%	3,6 p.p.	-11,0%	-23,4%	12,3 p.p.
Desp. administrativa / Receita líquida	-34,7%	-106,1%	71,3 p.p.	-17,6%	-17,1 p.p.	-28,0%	-45,8%	17,8 p.p.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um prejuízo de R\$ 4 milhões no 4T22, comparado a um lucro de R\$ 4 milhões no 3T22 e um lucro de R\$ 1 milhão no 4T21. Tal prejuízo se deve, principalmente, [i] ao reconhecimento de despesa de R\$ 3 milhões por conta da baixa do estande de vendas do empreendimento *Unik*; bem como [ii] R\$ 5 milhões de perdas relacionadas a projetos em parcerias que tiveram desequilíbrios de aportes. Vale ainda ressaltar que o Jardim das Perdizes apresentou um resultado de R\$ 5 milhões de lucro na linha de Equivalência Patrimonial oriundo das vendas do *Bosque Pitangueiras*, sendo que até o final do exercício não houve contribuição do resultado do Reserva Figueiras, dado que ainda estava em cláusula resolutiva.

No acumulado do ano, a Equivalência Patrimonial atingiu um lucro de R\$ 29 milhões, em linha com o resultado apresentado em 2021. Conforme os lançamentos no Jardim das Perdizes forem sendo reconhecidos no resultado, a rubrica em questão tende a ganhar relevância nos resultados da Companhia.

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\$ 45 milhões no 4T22, contra despesa de R\$ 17 milhões no 4T21 e receita de R\$ 10 milhões no 3T22. No acumulado do ano, as Outras Receitas (Despesas) totalizaram uma receita de R\$ 60 milhões, uma melhora de 183% em relação à despesa de R\$ 72 milhões reportada em 2021.

A existência de Outras Receitas (Despesas) Operacionais no 4T22 foi justificada, majoritariamente, por [i] uma receita de R\$ 20 milhões referente a um acordo em ação judicial ativa, [ii] reconhecimento de R\$ 16 milhões de preço adicional previsto no acordo de venda de participação no Jardim das Perdizes em 2015, reconhecido neste trimestre considerando os projetos aprovados; e [iii] reversão de R\$ 11 milhões na provisão para perdas na realização dos estoques.

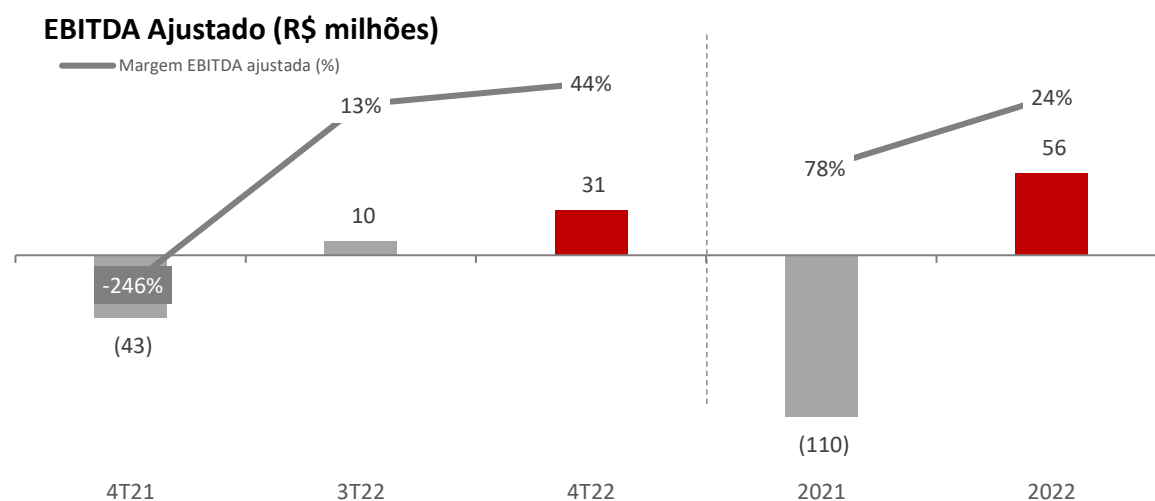
EBITDA

No 4T22 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 26 milhões, com **Margem EBITDA** de 37,2%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou prejuízo de R\$ 43 milhões com margem de -246,5% no 4T21 e um lucro de R\$ 7 milhões com margem de 9,0% no 3T22.

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\$ 31 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 44,4% no 4T22, uma melhora de 290 p.p. em relação ao prejuízo de R\$ 43 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de -246,0%) apresentado no 4T21 e um aumento de 31 p.p. em relação ao lucro de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 13,4%) reportado no 3T22.

No acumulado do ano, o **EBITDA Ajustado** somou um lucro de R\$ 56 milhões, uma melhora de 151% em relação ao prejuízo de R\$ 110 milhões em 2021. A Margem EBITDA Ajustada foi de 24,4% em 2022, versus 78,2% negativo em 2021.

EBITDA	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	18.828	(58.356)	-132,3%	4.954	280,1%	9.675	(181.150)	-105,3%
(-) Resultado financeiro	1.512	11.595	-87,0%	(736)	-305,4%	12.996	53.040	-75,5%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	5.593	3.889	43,8%	2.277	145,6%	16.385	14.148	15,8%
EBITDA	25.933	(42.872)	-160,5%	6.495	299,3%	39.056	(113.962)	-134,3%
Margem EBITDA (%)	37,2%	-246,5%	283,7 p.p.	9,0%	28,2 p.p.	17,0%	-80,8%	97,8 p.p.
(+) Encargos financeiros no CIV	4.600	3.476	32,3%	2.962	55,3%	15.936	12.621	26,3%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	456	(3.391)	-113,4%	219	108,2%	1.093	(8.853)	-112,3%
EBITDA ajustado	30.989	(42.788)	-172,4%	9.676	220,3%	56.085	(110.194)	-150,9%
Margem EBITDA ajustada (%)	44,4%	-246,0%	290,5 p.p.	13,4%	31,0 p.p.	24,4%	-78,2%	102,6 p.p.



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.

RESULTADO FINANCEIRO

No 4T22 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 87% em relação aos -R\$ 12 milhões registrados no 4T21 e redução de 314% em relação a R\$ 1 milhão do 3T22.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 4 milhões, redução de 44% em relação ao 4T21 e de 58% em relação ao 3T22. A redução se deu pelos seguintes motivos: [i] menor saldo médio no caixa ao longo do período, já que a liquidação da 15ª emissão de debêntures aconteceu no final de dezembro; [ii] o trimestre anterior foi beneficiado por evento não recorrente referente a recuperação de crédito tributário de R\$ 2 milhões que afeta a comparabilidade.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 5 milhões, apresentando redução de 72% em relação ao 4T21 e redução de 35% em relação ao 3T22. 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.

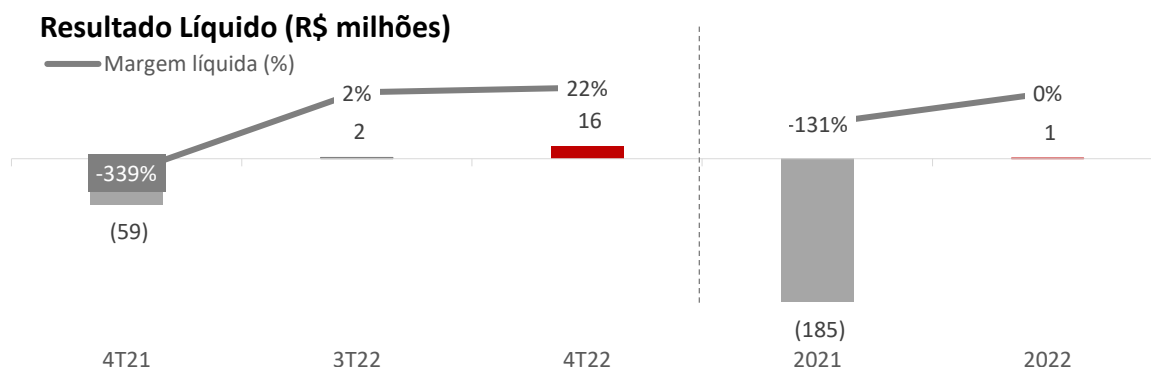
O **Resultado Financeiro Líquido** de 2022 apresentou 75% de redução da cifra em comparação com 2021, resultando em R\$ 13 milhões de despesa. A diminuição da despesa também é reflexo de uma menor apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos.

Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 0,71% no 4T22, versus inflação de 3,40% no 4T21 e deflação de 0,37% no 3T22; enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou deflação de 2,46% no 4T22, versus inflação de 0,02% no 4T21 e inflação de 0,09% no 3T22.

Resultado Financeiro	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Atualização monetária e juros	(4.764)	(16.942)	-71,9%	(7.408)	-35,7%	(37.963)	(78.184)	-51,4%
Despesas bancárias	(54)	(41)	31,7%	(46)	17,4%	(184)	(1.021)	-82,0%
Outras despesas financeiras	(245)	(941)	-74,0%	(276)	-11,2%	(2.436)	(2.283)	6,7%
Despesa financeira	(5.063)	(17.924)	-71,8%	(7.730)	-34,5%	(40.583)	(81.488)	-50,2%
Receitas de aplicações financeiras	3.824	3.055	25,2%	5.365	-28,7%	19.769	8.818	124,2%
Variação monetária ativa e juros	(1.517)	1.390	-209,1%	(1.688)	-10,1%	(236)	14.575	-101,6%
Juros e atualizações sobre empréstimos	808	29	2686,2%	762	6,0%	1.617	75	2056,0%
Juros atraso recebimento de clientes	88	228	-61,4%	340	-74,1%	850	693	22,7%
Outras receitas financeiras	348	1.627	-78,6%	3.687	-90,6%	5.587	4.287	30,3%
Receita financeira	3.551	6.329	-43,9%	8.466	-58,1%	27.587	28.448	-3,0%
Resultado Financeiro	(1.512)	(11.595)	-87,0%	736	-305,4%	(12.996)	(53.040)	-75,5%

RESULTADO LÍQUIDO

Como resultado dos efeitos anteriormente analisados, a TECNISA finalizou o 4T22 com um ganho de R\$ 16 milhões, uma expressiva melhora frente à perda de R\$ 59 milhões reportada no 4T21 e ao ganho de R\$ 2 milhões do 3T22. No ano, o **Lucro Líquido** foi de R\$ 1 milhão, revertendo o prejuízo de R\$ 185 milhões reportado em 2021.



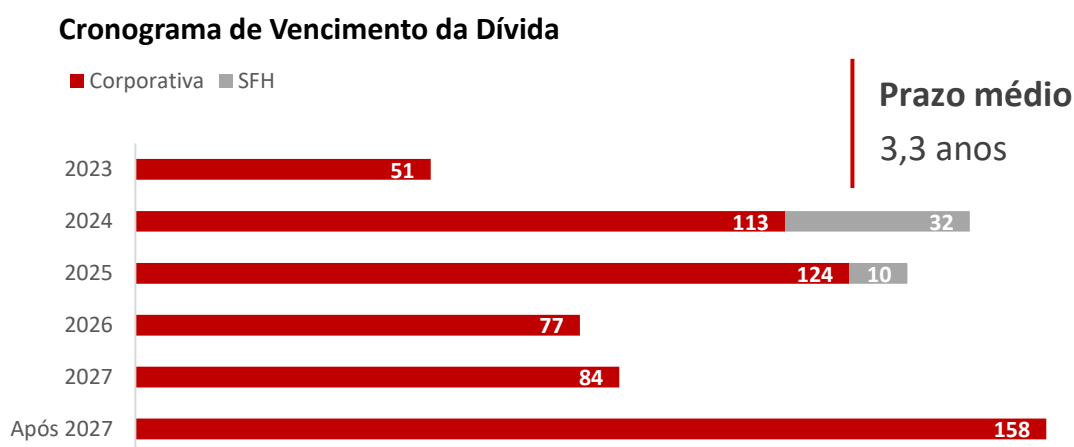
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 4T22 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 205 milhões, montante 4 vezes superior às **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 51 milhões. Adicionalmente, destaca-se a existência de, aproximadamente, R\$ 49 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\$ 4 milhões no 4T22. Caso seja considerado o aumento de R\$ 16 milhões do caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, a **Geração de Caixa Ajustada** totaliza R\$ 14 milhões.

No trimestre, foi realizada a cessão de recebíveis relativos à venda do terreno de Curitiba-PR reportado no 3T22, totalizando R\$ 14 milhões. Adicionalmente, o acordo judicial de R\$ 22 milhões mencionado no item de Outras Despesas Operacionais também contribuiu para a geração de caixa do período.

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



Endividamento	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Patrimônio líquido ⁽¹⁾	622.022	661.234	-5,9%	665.119	-6,5%	622.022	661.234	-5,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	113.662	103.863	9,4%	88.982	27,7%	113.662	103.863	9,4%
Títulos e Valores Mobiliários	91.473	72.096	26,9%	49.474	84,9%	91.473	72.096	26,9%
Disponibilidades e aplic. financeiras	205.135	175.959	16,6%	138.456	48,2%	205.135	175.959	16,6%
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(232)	(1.035)	-77,6%	(238)	-2,5%	(232)	(1.035)	-77,6%
(-) Debêntures	(598.701)	(534.323)	12,0%	(537.703)	11,3%	(598.701)	(534.323)	12,0%
(-) Outras dívidas corporativas	(7.511)	(17.567)	-57,2%	(10.012)	-25,0%	(7.511)	(17.567)	-57,2%
Dívida líquida [ex-SFH]	(401.309)	(376.966)	6,5%	(409.497)	-2,0%	(401.309)	(376.966)	6,5%
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	64,5%	57,0%	7,5 p.p.	61,6%	2,9 p.p.	64,5%	57,0%	7,5 p.p.
(-) Financiamento à produção	(42.122)	(8.556)	392,3%	(30.224)	39,4%	(42.122)	(8.556)	392,3%
Dívida líquida	(443.431)	(385.522)	15,0%	(439.721)	0,8%	(443.431)	(385.522)	15,0%
Dívida líquida / Patrim. líquido	71,3%	58,3%	13,0 p.p.	66,1%	5,2 p.p.	71,3%	58,3%	13,0 p.p.
Endividamento curto prazo	(51.199)	(41.881)	22,2%	(54.547)	-6,1%	(51.199)	(41.881)	22,2%
Endividamento longo prazo	(597.367)	(519.600)	15,0%	(523.630)	14,1%	(597.367)	(519.600)	15,0%
Endividamento total	(648.566)	(561.481)	15,5%	(578.177)	12,2%	(648.566)	(561.481)	15,5%
Endividamento total / Patrim. líquido	104,3%	84,9%	19,4 p.p.	86,9%	17,3 p.p.	104,3%	84,9%	19,4 p.p.
Geração (Consumo) de caixa ⁽²⁾	(3.710)	(13.852)	-73,2%	(23.622)	-84,3%	(57.909)	(166.441)	-65,2%
Geração (Consumo) de caixa ajustado ⁽³⁾	14.104	(17.146)	-182,3%	(18.116)	-177,85%	(25.673)	(94.067)	-72,7%

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\$ 4 milhões, R\$ 75 milhões e R\$ 5 milhões no 4T21, 2021 e 2022 respectivamente.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 4T22, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 50 milhões, sendo R\$ 49 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).

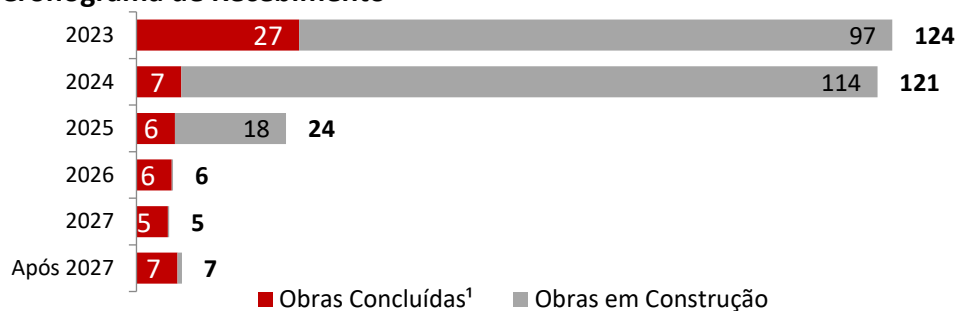
Contas a Receber de Clientes	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22
Contas a receber de clientes ("on-balance")	149.359	73.615	102,9%	125.879	18,7%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(2.505)	(518)	383,6%	(2.263)	10,7%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.093)	(4.566)	-32,3%	(2.930)	5,6%
Total contas a receber de clientes "on-balance"	143.761	68.531	109,8%	120.686	19,1%
Contas a receber de clientes ("off-balance")	144.244	62.268	131,7%	134.443	7,3%
Total contas a receber de clientes "off-balance"	144.244	62.268	131,7%	134.443	7,3%
Total contas a receber de clientes	288.005	130.799	120,2%	255.129	12,9%
Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)¹	49.300	56.098	-12,1%	52.149	-5,5%

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

¹ Incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

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

Cronograma de Recebimento



Vale ressaltar que, durante o exercício de 2022, a Companhia realizou um trabalho de reestruturação do seu perfil de endividamento, que resultou em um alinhamento entre os cronogramas de amortização das dívidas e os prazos de entrega das obras. Com isso, o volume mais significativo de recebimentos dos clientes contribuirá para fazer frente aos vencimentos das dívidas.

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T22 E 2022

Apresentação em português
(com tradução simultânea para inglês)
24 de março – 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	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22	2022	2021	2022 vs. 2021
Receita de imóveis vendidos	66.442	19.645	238,2%	70.390	-5,6%	222.918	121.274	83,8%
Receita de serviços prestados	5.557	(1.220)	-555,5%	4.228	31,4%	14.429	25.089	-42,5%
Receita operacional bruta	71.999	18.425	290,8%	74.618	-3,5%	237.347	146.363	62,2%
Impostos sobre as vendas	(2.243)	(1.035)	116,7%	(2.472)	-9,3%	(7.400)	(5.399)	37,1%
Receita operacional líquida	69.756	17.390	301,1%	72.146	-3,3%	229.947	140.964	63,1%
Custo das vendas e serviços	(59.257)	(19.311)	206,8%	(61.781)	-4,1%	(202.123)	(132.760)	52,2%
Custo dos imóveis vendidos	(53.727)	(15.402)	248,8%	(56.757)	-5,3%	(183.894)	(112.662)	63,2%
Custo dos serviços prestados	(5.530)	(3.909)	41,5%	(5.024)	10,1%	(18.229)	(20.098)	-9,3%
Lucro bruto	10.499	(1.921)	-646,4%	10.365	1,3%	27.824	8.204	239,2%
Margem bruta (%)	15,1%	-11,0%	26,1 p.p.	14,4%	0,7 p.p.	12,1%	5,8%	6,3 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	9.841	(44.840)	-121,9%	(6.147)	-260,1%	(5.153)	(136.314)	-96,2%
Vendas	(7.541)	(10.328)	-27,0%	(7.119)	5,9%	(29.557)	(32.425)	-8,8%
Gerais e administrativas	(11.720)	(13.203)	-11,2%	(9.811)	19,5%	(42.965)	(50.957)	-15,7%
Honorários da administração	(12.496)	(5.239)	138,5%	(2.862)	336,6%	(21.448)	(13.557)	58,2%
Equivalência Patrimonial	(3.565)	544	-755,3%	3.760	-194,8%	28.775	32.951	-12,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	45.163	(16.614)	-371,8%	9.885	356,9%	60.042	(72.326)	-183,0%
Resultado Financeiro	(1.512)	(11.595)	-87,0%	736	-305,4%	(12.996)	(53.040)	-75,5%
Despesas financeiras	(5.063)	(17.924)	-71,8%	(7.730)	-34,5%	(40.583)	(81.488)	-50,2%
Receitas financeiras	3.551	6.329	-43,9%	8.466	-58,1%	27.587	28.448	-3,0%
Resultado operacional	18.828	(58.356)	-132,3%	4.954	280,1%	9.675	(181.150)	-105,3%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	18.828	(58.356)	-132,3%	4.954	280,1%	9.675	(181.150)	-105,3%
Imposto de renda e contribuição social	(1.936)	(1.103)	75,5%	(3.044)	-36,4%	(7.375)	(4.491)	64,2%
Diferido	106	(202)	-152,5%	(835)	-112,7%	(1.001)	2.546	-139,3%
Do exercício	(2.042)	(901)	126,6%	(2.209)	-7,6%	(6.374)	(7.037)	-9,4%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	16.892	(59.459)	-128,4%	1.910	784,4%	2.300	(185.641)	-101,2%
Participação de minoritários	(1.106)	496	-323,0%	(254)	335,4%	(1.255)	916	-237,0%
Lucro líquido do período	15.786	(58.963)	-126,8%	1.656	853,3%	1.045	(184.725)	-100,6%
Margem líquida (%)	22,6%	-339,1%	361,7 p.p.	2,3%	20,3 p.p.	0,5%	-131,0%	131,5 p.p.

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22
Ativo					
Circulante	861.002	767.890	12,1%	795.778	8,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	113.662	103.863	9,4%	88.982	27,7%
Títulos e Valores Mobiliários	87.346	71.145	22,8%	47.086	85,5%
Contas a receber de clientes	99.765	30.556	226,5%	78.531	27,0%
Imóveis a comercializar	504.107	520.421	-3,1%	523.805	-3,8%
Despesas pagas antecipadamente	2.240	1.224	83,0%	2.249	-0,4%
Impostos a recuperar	18.728	13.811	35,6%	18.761	-0,2%
Outras contas a receber	35.154	26.870	30,8%	36.364	-3,3%
Realizável a longo prazo	219.288	172.155	27,4%	187.347	17,0%
Títulos e Valores Mobiliários	4.127	951	334,0%	2.388	72,8%
Contas a receber de clientes	43.996	37.975	15,9%	42.155	4,4%
Imóveis a comercializar	86.710	36.299	138,9%	44.921	93,0%
Impostos a recuperar	1.286	9.895	-87,0%	1.788	-28,1%
Partes Relacionadas	6.422	6.070	5,8%	7.289	-11,9%
Parceiro em Negócios	54.994	63.076	-12,8%	66.582	-17,4%
Outras contas a receber	21.753	17.889	21,6%	22.224	-2,1%
Permanente	527.538	616.363	-14,4%	561.903	-6,1%
Investimentos	505.589	589.630	-14,3%	540.428	-6,4%
Imobilizado	11.478	13.117	-12,5%	10.508	9,2%
Intangível	10.471	13.616	-23,1%	10.967	-4,5%
Total do ativo	1.607.828	1.556.408	3,3%	1.545.028	4,1%

Balço Patrimonial	4T22	4T21	4T22 vs. 4T21	3T22	4T22 vs. 3T22
Passivo					
Circulante	236.788	244.539	-3,2%	254.894	-7,1%
Empréstimos e financiamentos	51.199	41.881	22,2%	54.547	-6,1%
Fornecedores	11.763	9.814	19,9%	6.900	70,5%
Impostos e contribuições a recolher	2.695	2.329	15,7%	1.776	51,7%
Salários a pagar e encargos a recolher	22.328	17.404	28,3%	14.141	57,9%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	481	1.642	-70,7%	351	37,0%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.243	1.790	192,9%	1.246	320,8%
Partes Relacionadas	51.469	92.246	-44,2%	70.347	-26,8%
Parceiro em Negócios	9.968	28.675	-65,2%	30.692	-67,5%
Adiantamento de clientes	54.065	22.537	139,9%	44.796	20,7%
Provisão para IR e CS	3.598	2.165	66,2%	3.569	0,8%
Impostos e contribuições diferidos	3.135	1.119	180,2%	3.121	0,4%
Aquisição de participação societária a pagar	13.630	11.882	14,7%	14.989	-9,1%
Provisão para garantias	1.654	4.781	-65,4%	2.712	-39,0%
Outras contas a pagar	5.560	6.274	-11,4%	5.707	-2,6%
Não circulante	749.018	650.635	15,1%	625.015	19,8%
Empréstimos e financiamentos	597.367	519.600	15,0%	523.630	14,1%
Adiantamento de clientes	90.342	47.482	90,3%	35.127	157,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	6.107	1.903	220,9%	1.731	252,8%
Provisão para riscos	35.033	63.293	-44,6%	44.885	-21,9%
Provisão para garantias	3.431	2.106	62,9%	3.746	-8,4%
Impostos e contribuições diferidos	1.399	1.390	0,6%	1.676	-16,5%
Participação em consórcios	1.841	1.635	12,6%	1.850	-0,5%
Outras contas a pagar	12.886	13.226	-2,6%	12.084	6,6%
Acionistas não controladores	32.084	70.985	-54,8%	89.611	-64,2%
Patrimônio líquido	589.938	590.249	-0,1%	575.508	2,5%
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%	(1.238.385)	-0,1%
Prejuízos do período	-	-	n.a.	(14.741)	-100,0%
Outros	(41.038)	(39.682)	3,4%	(39.682)	3,4%
Total do passivo e PL	1.607.828	1.556.408	3,3%	1.545.028	4,1%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	4T22	4T21
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	18.828	(58.356)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	15.772	23.317
Depreciação	1.798	3.100
Amortização de ágios / software (líquido)	1.732	1.253
Baixa de imobilizado / intangível	2.063	(464)
Equivalência patrimonial	3.565	(544)
Juros e encargos financeiros líquidos	9.261	19.193
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(1.373)	(1.140)
Impostos e contribuições diferidos	(157)	(24)
Provisões	(3.858)	(1.274)
Amortização de remensuração de investimento	2.499	2.896
Compra e Venda de participação societária	-	81
Ajuste a valor presente	242	240
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	19.066	4.557
Contas a receber	16.049	(13.317)
Créditos diversos	4.756	10.060
Imóveis a comercializar	(7.236)	(2.917)
Despesas pagas antecipadamente	9	289
Impostos a recuperar	535	21
Outras contas a receber	471	1.446
Partes relacionadas	(8.818)	11.534
Participações em consórcios	(9)	748
Fornecedores	4.863	1.137
Impostos, contribuições e salários	(2.274)	(5.397)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.013)	(1.863)
Adiantamento de clientes	28.399	8.830
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.373	2.145
Dividendos recebidos	1.757	6.559
Juros pagos	(14.296)	(10.981)
Aquisições de participação societária	(1.252)	-
Pagamentos de processos para riscos	(8.259)	-
Pagamento de garantias	(1.130)	(1.034)
Outras contas a pagar	(859)	(2.703)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	53.666	(30.482)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(1.448)	(342)
Títulos e valores mobiliários	(40.626)	(48)
Compras de imobilizado	(4.619)	(1.601)
Aumento (redução) dos investimentos	8.088	(5.819)
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	(16.954)	39.614
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	(55.559)	31.804
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	68.252	(7.808)
Participação de acionistas não controladores em controladas	(41.679)	(3.147)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	26.573	(10.955)
(Redução) aumento nas disponibilidades	24.680	(9.633)

ANEXO 4 - 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.