

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

## DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

### 3T23

**Vendas Brutas aumentam 33% em relação ao 2T23, atingindo R\$ 161 milhões no trimestre. Margem Bruta do Jardim das Perdizes se aproxima de 50%.**

A TECNISA S.A. (B3: TCSA3), uma das maiores incorporadoras de empreendimentos residenciais do Brasil, que trabalha de forma integrada com construção e vendas, divulga os resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23), apresentado conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em Reais (R\$), de acordo com a legislação societária.

- ✓ Não houve **Lançamentos** no trimestre. Como evento subsequente, em 1º de novembro foi comunicado o lançamento do *Belaterra*, na Chácara Flora, em São Paulo-SP, com VGV de R\$ 211 milhões, 28% vendido até a data de divulgação destes resultados.
- ✓ As **Vendas Líquidas**, parte Tecnisa, somaram R\$ 122 milhões no trimestre, um aumento de 9% em comparação ao 3T22, com VSO líquida de 13,3%.
- ✓ A **Carteira de Terrenos** totalizou um VGV potencial de R\$ 4,3 bilhões, na participação Tecnisa.
- ✓ A **Receita Líquida** atingiu R\$ 86 milhões no trimestre, um crescimento de 19% relativamente ao terceiro trimestre do ano passado.
- ✓ O **Lucro Bruto Ajustado** somou R\$ 13 milhões no 3T23, com margem de 14,8%, uma redução de 3,7 p.p. em relação ao mesmo período de 2022.
- ✓ **Lucro Bruto a Apropriar**, incluindo Jardim das Perdizes, totalizou R\$ 136 milhões, 182% de aumento sobre o 3T22.
- ✓ O **Resultado Líquido** foi prejuízo de R\$ 8 milhões no trimestre. Nos últimos 12 meses, o resultado soma um lucro líquido de R\$ 17 milhões.

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

---

O terceiro trimestre demonstrou que estamos no caminho certo em termos de estratégias de vendas e de marketing: alcançamos R\$ 161 milhões em vendas brutas, crescimento de 33% em relação ao último trimestre. Nos últimos 9 meses, as vendas somaram R\$ 435 milhões, aumento de 25% sobre o mesmo período do ano passado.

Este trimestre também foi marcado pelo pioneirismo e inovação da TECNISA. Lançamos a ISA, a assistente virtual com inteligência artificial que otimiza a experiência de compra do cliente. A tecnologia auxilia na busca por apartamentos, de forma humanizada, 24 horas por dia. Cabe destacar que realizamos recentemente a primeira venda com interação iniciada pela ISA.

O resultado líquido do trimestre foi de prejuízo de R\$ 8 milhões, em decorrência da ausência de lançamentos nos últimos trimestres e de um mix de vendas com margens menores, o que prejudicou a diluição dos custos fixos. Não obstante, nos últimos 12 meses, o resultado soma um lucro líquido de R\$ 17 milhões. Seguimos focados em nosso objetivo de aumentar a lucratividade da Companhia, trabalhando com afinco para a retomada lançamentos.

No início de novembro, lançamos o *Belaterra*, oferecendo 60 unidades de 258 m<sup>2</sup> em uma torre residencial no bairro da Chácara Flora, em São Paulo-SP, com VGV de R\$ 211 milhões, 100% TECNISA. Até a data de divulgação destes resultados, o projeto estava 28% vendido.

Com entusiasmo, acompanhamos importante andamento para o leilão da Operação Urbana Consorciada Água Branca (“OUCAB”). Em 25 de outubro de 2023, a Prefeitura Municipal de São Paulo anunciou que o Grupo de Gestão da OUCAB se manifestou favoravelmente sobre os preços mínimos e quantidades de CEPAC a serem praticados no leilão, quais sejam, R\$ 1.093,42/m<sup>2</sup> para 350 mil títulos residenciais. Cabe lembrar que a oferta se encontra atualmente em aprovação pela CVM.

Agradecemos a dedicação de nossos colaboradores, a confiança depositada por nossos investidores, clientes, parceiros e fornecedores, e reiteramos nosso compromisso com a geração de valor de forma sustentável e com a busca constante de excelência em nossas atividades.



**Fernando Tadeu Perez**  
CEO

# Sumário

<b>MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>TECNISA EM NÚMEROS.....</b>	<b>4</b>
<b>DADOS OPERACIONAIS .....</b>	<b>5</b>
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS CONTRATADAS .....	5
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	6
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO .....	8
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS.....	9
REPASSE DE UNIDADES.....	9
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....</b>	<b>10</b>
RECEITA OPERACIONAL.....	10
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS .....	11
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA.....	11
RESULTADOS A APROPRIAR .....	12
DESPESAS COM VENDAS.....	13
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....	13
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL .....	14
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS.....	14
EBITDA .....	15
RESULTADO FINANCEIRO.....	16
RESULTADO LÍQUIDO .....	16
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	17
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES .....	18
<b>EVENTOS SUBSEQUENTES .....</b>	<b>20</b>
<b>TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T23 .....</b>	<b>21</b>
<b>CONTATO DO RI .....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>22</b>
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	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Empreendimentos lançados	-	2	-100,0%	-	n.a.	-	2	-100,0%
Unidades lançadas	-	281	-100,0%	-	n.a.	-	281	-100,0%
Área útil lançada (m <sup>2</sup> )	-	25.258	-100,0%	-	n.a.	-	25.258	-100,0%
VGVLançado (R\$ mil) - 100%	-	325.400	-100,0%	-	n.a.	-	325.400	-100,0%
VGVLançado (R\$ mil) - % TECNISA	-	232.750	-100,0%	-	n.a.	-	232.750	-100,0%
<b>Vendas Contratadas</b>	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>	<b>3T23 vs. 3T22</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23 vs. 2T23</b>	<b>9M23</b>	<b>9M22</b>	<b>9M23 vs. 9M22</b>
Unidades vendidas	123	151	-18,5%	78	57,7%	299	343	-12,8%
Área útil comercializada (m <sup>2</sup> )	12.648	13.713	-7,8%	7.752	63,2%	31.176	32.894	-5,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	151.966	147.268	3,2%	115.017	32,1%	411.313	330.653	24,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	121.509	111.990	8,5%	93.131	30,5%	328.919	271.214	21,3%
<b>Banco de Terrenos</b>	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>	<b>3T23 vs. 3T22</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23 vs. 2T23</b>	<b>9M23</b>	<b>9M22</b>	<b>9M23 vs. 9M22</b>
Landbank (R\$ milhões) - 100%	6.683	6.934	-3,6%	6.670	0,2%	6.683	6.934	-3,6%
Landbank (R\$ milhões) - % TECNISA	4.318	4.643	-7,0%	4.310	0,2%	4.318	4.643	-7,0%
<b>Indicadores Financeiros</b>	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>	<b>3T23 vs. 3T22</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23 vs. 2T23</b>	<b>9M23</b>	<b>9M22</b>	<b>9M23 vs. 9M22</b>
Receita operacional líquida	85.921	72.146	19,1%	91.136	-5,7%	310.618	160.191	93,9%
Lucro bruto ajustado	12.685	13.327	-4,8%	23.513	-46,1%	77.567	28.661	170,6%
Margem bruta ajustada (%)	14,8%	18,5%	-3,7 p.p.	25,8%	-11,0 p.p.	25,0%	17,9%	7,1 p.p.
EBITDA ajustado	9.347	9.676	-3,4%	20.906	-55,3%	55.830	25.096	122,5%
Margem EBITDA ajustada (%)	10,9%	13,4%	-2,5 p.p.	22,9%	-12,1 p.p.	18,0%	15,7%	2,3 p.p.
Lucro líquido do período	(7.987)	1.656	-582,3%	4.577	-274,5%	736	(14.741)	-105,0%
Margem líquida (%)	-9,3%	2,3%	-11,6 p.p.	5,0%	-14,3 p.p.	0,2%	-9,2%	9,4 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,1085)	0,0225	-582,3%	0,0622	-274,5%	0,0100	(0,2002)	-105,0%
Receita líquida a apropriar	221.251	182.283	21,4%	227.480	-2,7%	221.251	182.283	21,4%
Lucro bruto a apropriar	62.429	40.159	55,5%	64.270	-2,9%	62.429	40.159	55,5%
Margem bruta a apropriar (%)	28,2%	22,0%	6,2 p.p.	28,3%	0,0 p.p.	28,2%	22,0%	6,2 p.p.
<b>Endividamento</b>	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>	<b>3T23 vs. 3T22</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23 vs. 2T23</b>	<b>9M23</b>	<b>9M22</b>	<b>9M23 vs. 9M22</b>
<b>Patrimônio líquido <sup>(1)</sup></b>	<b>585.567</b>	<b>665.119</b>	<b>-12,0%</b>	<b>631.199</b>	<b>-7,2%</b>	<b>585.567</b>	<b>665.119</b>	<b>-12,0%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	88.982	61,2%	143.211	0,1%	143.418	88.982	61,2%
Títulos e Valores Mobiliários	29.961	49.474	-39,4%	22.678	32,1%	29.961	49.474	-39,4%
<b>Disponibilidades e aplic. financeiras</b>	<b>173.379</b>	<b>138.456</b>	<b>25,2%</b>	<b>165.889</b>	<b>4,5%</b>	<b>173.379</b>	<b>138.456</b>	<b>25,2%</b>
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(192)	(238)	-19,3%	(210)	-8,6%	(192)	(238)	-19,3%
(-) Debêntures	(622.859)	(537.703)	15,8%	(582.609)	6,9%	(622.859)	(537.703)	15,8%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(10.012)	-100,0%	(2.503)	-100,0%	-	(10.012)	-100,0%
<b>Dívida líquida [ex-SFH]</b>	<b>(449.672)</b>	<b>(409.497)</b>	<b>9,8%</b>	<b>(419.433)</b>	<b>7,2%</b>	<b>(449.672)</b>	<b>(409.497)</b>	<b>9,8%</b>
Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido	-76,8%	-61,6%	-15,2 p.p.	-66,5%	-10,3 p.p.	-76,8%	-61,6%	-15,2 p.p.
(-) Financiamento à produção	(87.482)	(30.224)	189,4%	(78.209)	11,9%	(87.482)	(30.224)	189,4%
Dívida líquida / Patrim. líquido	-91,7%	-66,1%	-25,6 p.p.	-78,8%	-12,9 p.p.	-91,7%	-66,1%	-25,6 p.p.
<b>Geração (Consumo) de caixa <sup>(2)</sup></b>	<b>(39.512)</b>	<b>(23.622)</b>	<b>67,3%</b>	<b>(33.566)</b>	<b>17,7%</b>	<b>(93.723)</b>	<b>(54.199)</b>	<b>72,9%</b>
<b>Geração (Consumo) de caixa ajustado <sup>(3)</sup></b>	<b>(33.322)</b>	<b>(18.116)</b>	<b>83,9%</b>	<b>(26.929)</b>	<b>23,7%</b>	<b>(83.596)</b>	<b>(39.777)</b>	<b>110,2%</b>

<sup>1</sup> Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

<sup>2</sup> Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.

<sup>3</sup> Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

## DADOS OPERACIONAIS

### LANÇAMENTOS

A Companhia não realizou **lançamentos** no 3T23. Como evento subsequente, em 1º de novembro de 2023 foi comunicado o lançamento do *Belaterra*, no bairro da Chácara Flora, com **VGv de R\$ 211 milhões** e 60 unidades de 258 m² em uma torre residencial. Até a data de divulgação destes resultados, o projeto contava com 28% das unidades vendidas.

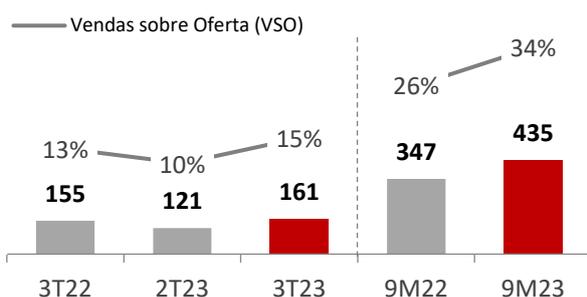
Vale ressaltar que a Companhia possui R\$ 1,3 bilhão em projetos aprovados e tem avançado no desenvolvimento dos próximos lançamentos da carteira de terrenos, enquanto acompanha os trâmites relacionados ao leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada da Água Branca.

### VENDAS CONTRATADAS

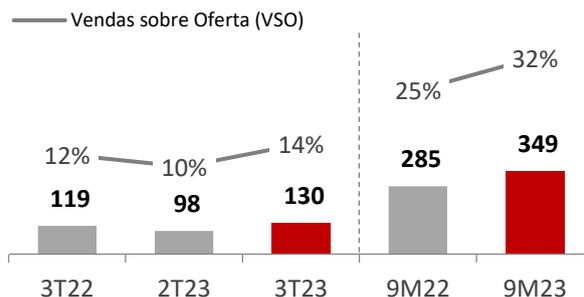
As **Vendas Contratadas Brutas** somaram R\$ 161 milhões, sendo R\$ 130 milhões na parte TECNISA, um aumento de 4% em relação ao 3T22 e de 33% em comparação ao 2T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Brutas totalizaram R\$ 349 milhões, parte TECNISA, aumento de 22% em relação aos 9M22.

A velocidade de vendas brutas, medida pelo indicador **Venda Sobre Oferta (“VSO”) Bruta**, foi de 14,2% no 3T23, 2,2 p.p. acima do 3T22 e 4,6 p.p. superior ao trimestre anterior. No acumulado do ano, a VSO Bruta teve uma melhora de 6,5 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior, alcançando 31,6%.

#### Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)



#### Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)

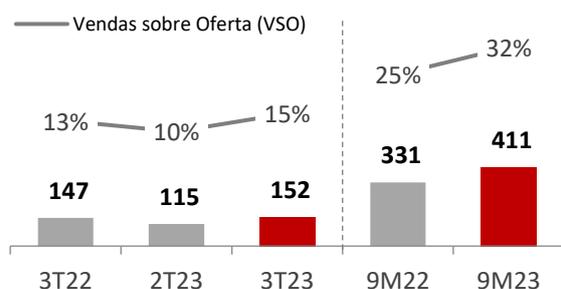


Os **Distratos** no período somaram R\$ 8 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 122 milhões no trimestre, representando um aumento de 9% em relação ao 3T22 e uma melhora de 31% em relação ao 2T23.

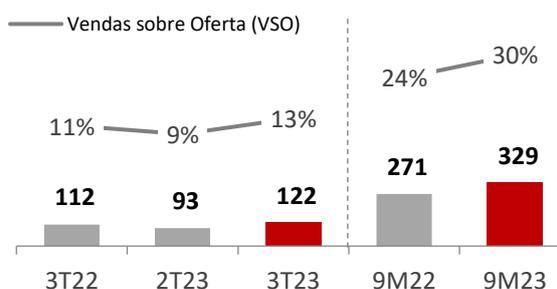
Como consequência, a **VSO líquida** no 3T23 foi de 13,3%, comparado a 11,3% no 3T22 e 9,2% no 2T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Líquidas somaram R\$ 329 milhões, incremento de 21%, quando comparado com os R\$ 271 milhões dos 9M22.

A **Provisão para Distratos** encerrou o 3T23 em R\$ 8 milhões, aumento de 9% em relação aos R\$ 7 milhões reportados no 3T22 e um diminuição de 37% quando comparado aos R\$ 13 milhões apresentados no 2T23.

### Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)



### Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)



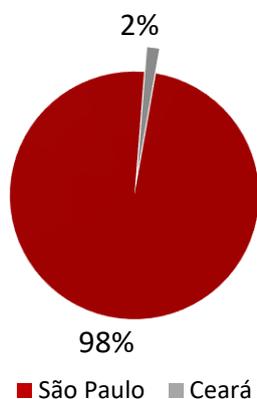
Vendas Contratadas	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	161.286	154.555	4,4%	120.890	33,4%	435.200	346.887	25,5%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	129.958	118.818	9,4%	97.668	33,1%	348.736	284.842	22,4%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(9.320)	(7.287)	27,9%	(5.873)	58,7%	(23.887)	(16.235)	47,1%
Distratos (R\$ mil) - % TECNISA	(8.449)	(6.829)	23,7%	(4.536)	86,3%	(19.817)	(13.628)	45,4%
Unidades vendidas	123	151	-18,5%	78	57,7%	299	343	-12,8%
Área útil comercializada (m²)	12.648	13.713	-7,8%	7.752	63,2%	31.176	32.894	-5,2%
Vendas contratadas (R\$ mil) - 100%	151.966	147.268	3,2%	115.017	32,1%	411.313	330.653	24,4%
Vendas contratadas (R\$ mil) - % TECNISA	121.509	111.990	8,5%	93.131	30,5%	328.919	271.214	21,3%

Vendas por fase do empreendimento (R\$ mil, % TECNISA)	Venda Bruta	Distratos	Venda Líquida
Não Concluídos	127.015	(6.916)	120.099
Concluídos	2.943	(1.533)	1.410
<b>Total</b>	<b>129.958</b>	<b>(8.449)</b>	<b>121.509</b>

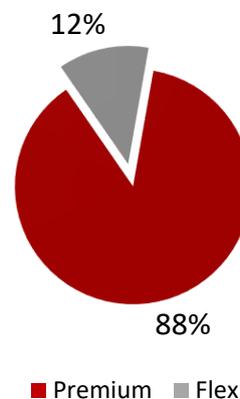
## CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

A **Carteira de Terrenos** da Companhia registrou no 3T23 um VGV potencial de **R\$ 4.318 milhões**, parcela TECNISA, estável em relação ao trimestre anterior. Em linha com o foco estratégico da Companhia, 98% de seus terrenos estão localizados em São Paulo.

### Distribuição Geográfica (3T23)



### Distribuição por Segmento (3T23)



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

Em 30 de setembro de 2023, os terrenos do projeto Jardim das Perdizes apresentavam um VGV potencial de R\$ 5,1 bilhões, dos quais R\$ 2,9 bilhões referem-se à participação TECNISA. Cabe destacar que o valor integral da **Carteira de Terrenos**, foi adquirida em dinheiro.

Ao final do 3T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1.303 milhões em projetos aprovados, incluindo o *Belaterra*, e outros R\$ 807 milhões em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

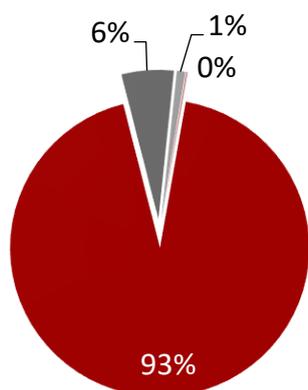
### Carteira de Terrenos por Estágio de Desenvolvimento (% TECNISA, R\$ milhões)



## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

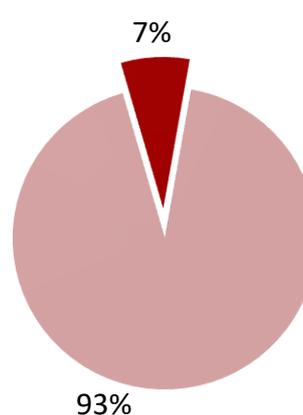
A TECNISA encerrou o 3T23 com R\$ 885 milhões em Estoque a Valor de Mercado, dos quais R\$ 783 milhões referentes a participação TECNISA. Esse valor representa uma queda de 11% em relação ao 3T22 e uma queda de 14% em relação ao 2T23. O estoque de unidades concluídas representa 7% do total. Ao final 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 (3T23)**



■ São Paulo ■ Paraná ■ Distrito Federal ■ Outros Estados

**Distribuição por status (3T23)**



■ Em construção ■ Concluídas

3T23	R\$ MM 100%	A. V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A. V. (%)	Área útil (m²)	A. V. (%)	Unidades	A. V. (%)
Unidades em estoque	885,1	100,0%	783,2	100,0%	60.809	100,0%	905	100,0%
Lançamentos 2023	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2022	399,2	45,1%	345,2	44,1%	18.602	30,6%	151	16,7%
Lançamentos 2021	378,1	42,7%	331,0	42,3%	30.216	49,7%	576	63,6%
Lançamentos 2020	50,1	5,7%	50,1	6,4%	4.447	7,3%	27	3,0%
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	0,1%	0,3	0,0%	202	0,3%	-	0,0%
Lançamentos 2013	0,1	0,0%	0,0	0,0%	29	0,0%	1	0,1%
Lançamentos 2012	40,3	4,6%	40,2	5,1%	4.551	7,5%	127	14,0%
Lançamentos 2011	5,3	0,6%	5,1	0,7%	986	1,6%	3	0,3%
Lançamentos 2010	7,4	0,8%	7,4	0,9%	1.180	1,9%	13	1,4%
Lançamentos 2009	0,7	0,1%	0,7	0,1%	167	0,3%	3	0,3%
Lançamentos 2008	1,2	0,1%	1,1	0,1%	66	0,1%	1	0,1%
Lanç. Anteriores a 2008	2,1	0,2%	1,9	0,2%	362	0,6%	3,0	0,3%
Concluídas	57,8	6,5%	56,9	7,3%	7.547	12,4%	151	16,7%
Em construção	827,4	93,5%	726,3	92,7%	53.261	87,6%	754	83,3%
Obras não iniciadas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

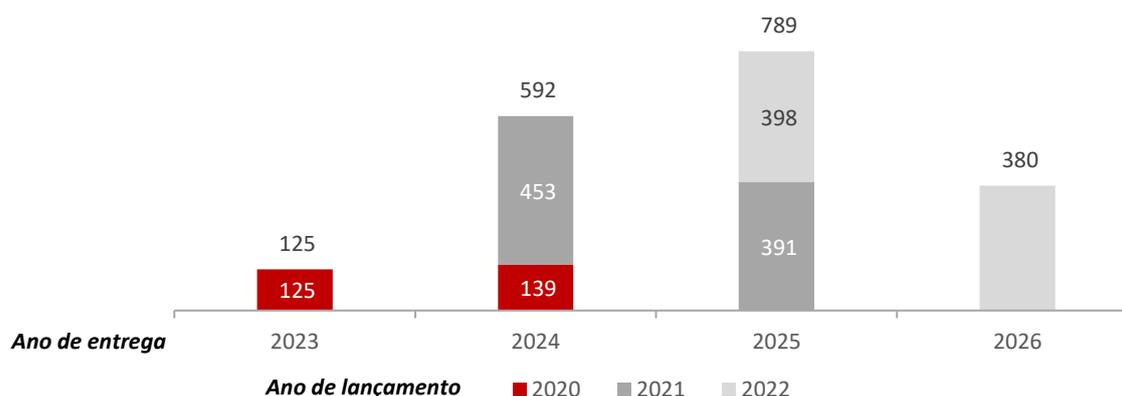
## ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

No 3T23, **não houve entrega** de empreendimentos. Como evento subsequente, em 2 de outubro de 2023 foi emitido o Habite-se do empreendimento Auguri Mooca, com VGV de R\$ 125 milhões e 68 unidades.

Segue abaixo o cronograma anual de entregas por ano de lançamento. Conforme se observa, a partir deste próximo trimestre iniciamos um ciclo de entregas de obras que deve contribuir para a geração de caixa da companhia.

Para fins desta seção, a entrega do empreendimento foi considerada como sendo a data prevista para a obtenção do Certificado de Conclusão (“Habite-se”).

### Cronograma de entregas VGV % TECNISA (R\$ milhões)<sup>1</sup>



## REPASSE DE UNIDADES

No 3T23, foram repassadas 46 unidades a instituições financeiras, equivalente a R\$ 18 milhões, redução de 21% em relação ao 3T22 e de 13% em relação ao 2T23. No acumulado do ano, o repasse de unidades somou o equivalente a R\$ 65 milhões, aumento de 22% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

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

Repasso	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Unidades repassadas	46	94	-51,1%	48	-4,2%	158	374	-57,8%
Saldo devedor repassado (R\$ mil)	17.761	22.528	-21,2%	20.430	-13,1%	64.636	52.844	22,3%

<sup>1</sup> O VGV demonstrado refere-se ao valor reportado à época do lançamento

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA OPERACIONAL

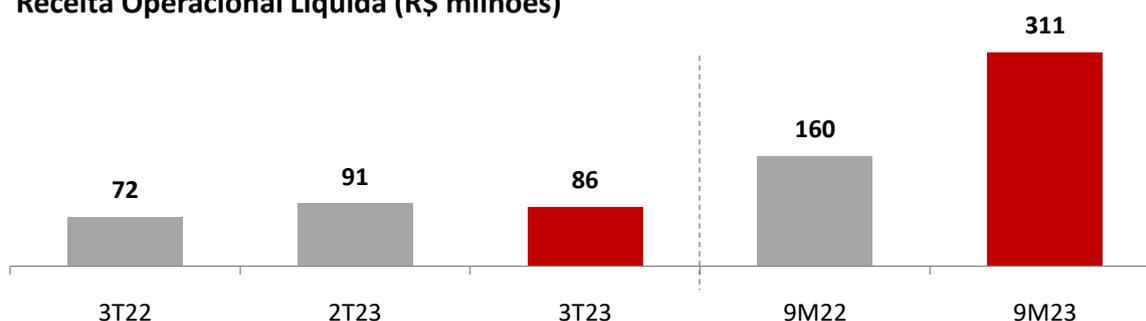
No 3T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 89 milhões, um incremento de 19% em relação ao 3T22 e redução de 9% comparado ao 2T23. As variações na receita operacional bruta decorrem, principalmente, [i] do maior volume de obras em andamento e de receitas a apropriar quando comparado com o 3T22; e [ii] de um mix de vendas em projetos em consolidação integral com POC menos avançado quando comparado com o 2T23. No acumulado do ano, a Receita Operacional Bruta alcançou R\$ 321 milhões, 94% superior ao reportado nos 9M22.

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 0,61% no 3T23, versus 1,04% no 3T22 e 1,45% no 2T23.

Receita Operacional Bruta	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita de imóveis vendidos	86.562	70.390	23,0%	90.462	-4,3%	311.765	156.476	99,2%
Receita de serviços prestados	2.218	4.228	-47,5%	7.364	-69,9%	13.349	8.872	50,5%
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>88.780</b>	<b>74.618</b>	<b>19,0%</b>	<b>97.826</b>	<b>-9,2%</b>	<b>325.114</b>	<b>165.348</b>	<b>96,6%</b>

Já a **Receita Operacional Líquida** no 3T23 foi de R\$ 86 milhões, crescimento de 19% em relação ao 3T22 e redução de 9% em relação ao 2T23. No acumulado do ano, a Receita Operacional Líquida totalizou R\$ 311 milhões, aumento de 94% sobre os 9M22. As variações se devem aos mesmos fatores que influenciaram a “Receita Operacional Bruta”.

#### Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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

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

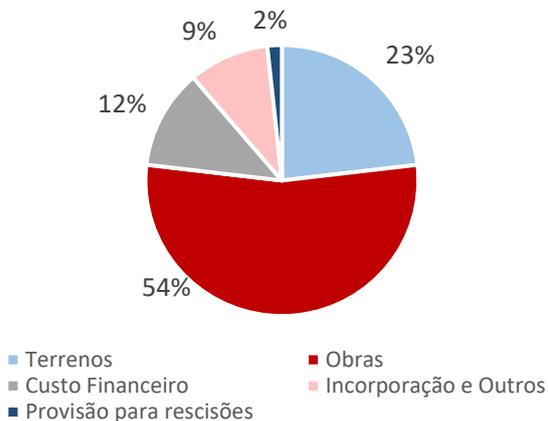
## CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

O **Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados** no 3T23 foi de R\$ 83 milhões, aumento de 35% quando comparado ao 3T22 e de 4% em relação ao 2T23. As oscilações na conta se devem, majoritariamente, [i] ao maior volume de obras em andamento quando comparado com o 3T22; [ii] de um mix de vendas em projetos em consolidação integral com margens menores comparado com o 2T23; e [iii] ao aumento de gastos com manutenção pós obra. Nos nove últimos meses, o Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados totalizou R\$ 265 milhões, crescimento de 85% sobre os 9M22.

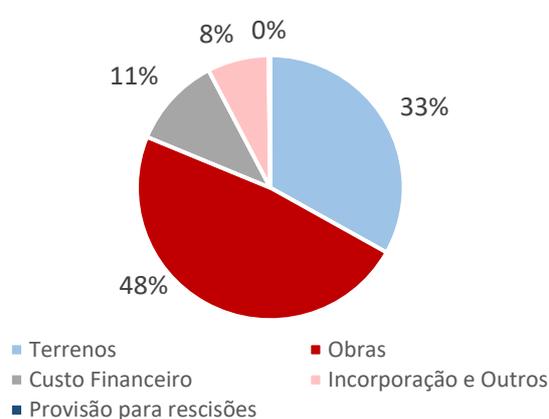
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 10 milhões no 3T23, ante R\$ 3 milhões reportados no 3T22 e R\$ 9 milhões no 2T23. No acumulado do ano, os encargos financeiros somaram R\$ 32 milhões, comparado a R\$ 11 milhões no mesmo período do ano anterior.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Terrenos	(19.240)	(21.364)	-9,9%	(16.633)	15,7%	(94.321)	(60.468)	56,0%
Obras	(44.636)	(22.240)	100,7%	(44.780)	-0,3%	(118.180)	(50.860)	132,4%
Custo Financeiro	(9.868)	(2.962)	233,2%	(9.047)	9,1%	(31.528)	(11.336)	178,1%
Incorporação e Outros	(7.929)	(3.287)	141,3%	(6.871)	15,4%	(21.167)	(12.214)	73,3%
Provisão (reversão) para rescisões de clientes	(1.430)	(11.927)	-88,0%	660	-316,6%	615	(7.987)	-107,7%
<b>Custo Imóveis Vendidos/Serv. Prestados</b>	<b>(83.104)</b>	<b>(61.781)</b>	<b>34,5%</b>	<b>(76.670)</b>	<b>8,4%</b>	<b>(264.579)</b>	<b>(142.866)</b>	<b>85,2%</b>

### Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (3T23)



### Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (9M23)



## LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

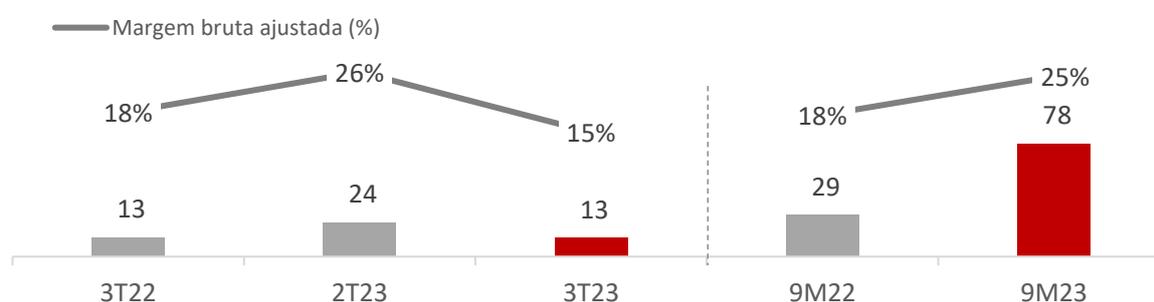
O 3T23 totalizou um **Lucro Bruto** de R\$ 3 milhões, que se compara a um Lucro Bruto de R\$ 10 milhões registrado no 3T22 e de R\$ 15 milhões no 2T23. A **Margem Bruta** no trimestre foi de 3%, sendo 11 p.p. inferior ao 3T22 e 12 p.p. inferior ao 2T23. A redução da rentabilidade operacional e da margem bruta da Companhia, em relação ao trimestre anterior se deve, principalmente, [i] ao maior volume de vendas de empreendimentos com margem bruta menores; [ii] aos descontos oferecidos para alavancar as vendas; e [iv] Gastos acima do previsto com manutenção pós obra. Nos 9 primeiros meses

do ano, o Lucro Bruto totalizou R\$ 46 milhões, comparado aos R\$ 17 milhões no mesmo período do ano anterior.

Excluídos os encargos financeiros apropriados aos Custos dos Imóveis Vendidos, a **Margem Bruta Ajustada** foi de 15% no 3T23 e de 25% nos 9M23.

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	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita líquida	85.921	72.146	19,1%	91.136	-5,7%	310.618	160.191	93,9%
Lucro bruto	2.817	10.365	-72,8%	14.466	-80,5%	46.039	17.325	165,7%
(+) Encargos financeiros no CIV	9.868	2.962	233,2%	9.047	9,1%	31.528	11.336	178,1%
Lucro bruto ajustado	<b>12.685</b>	<b>13.327</b>	<b>-4,8%</b>	<b>23.513</b>	<b>-46,1%</b>	<b>77.567</b>	<b>28.661</b>	<b>170,6%</b>
Margem bruta ajustada (%)	14,8%	18,5%	-3,7 p.p.	25,8%	-11,0 p.p.	25,0%	17,9%	7,1 p.p.

## RESULTADOS A APROPRIAR

A TECNISA encerrou o 3T23 com R\$ 226 milhões de **Receitas a Apropriar**, aumento de 21% em relação ao 3T22 e redução de 3% em relação ao 2T23. A variação do saldo se justifica pelo aumento no volume de projetos em andamento quando comparado ao mesmo trimestre de 2022.

Vale ressaltar que a **Margem Bruta a Apropriar** alcançou 28,2%, elevação de 6,2 p.p. em relação ao 3T22 e se manteve estável em relação ao 2T23.

Resultado a Apropriar	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	225.951	186.155	21,4%	232.312	-2,7%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(4.700)	(3.872)	21,4%	(4.832)	-2,7%
Receita líquida a apropriar	221.251	182.283	21,4%	227.480	-2,7%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(158.822)	(142.124)	11,7%	(163.210)	-2,7%
<b>(=) Lucro bruto a apropriar</b>	<b>62.429</b>	<b>40.159</b>	<b>55,5%</b>	<b>64.270</b>	<b>-2,9%</b>
Margem bruta a apropriar (%)	28,2%	22,0%	6,2 p.p.	28,3%	0,0 p.p.

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

Resultado a Apropriar JDP	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Receita de imóveis vendidos a apropriar	282.468	43.684	546,6%	241.385	17,0%
(-) Imposto sobre vendas (PIS/COFINS)	(5.875)	(909)	546,6%	(5.021)	17,0%
Receita líquida a apropriar	276.593	42.776	546,6%	236.364	17,0%
(-) Custo orçado de imóveis vendidos a apropriar	(147.845)	(28.382)	420,9%	(129.405)	14,2%
<b>(=) Lucro bruto a apropriar</b>	<b>128.748</b>	<b>14.393</b>	<b>794,5%</b>	<b>106.959</b>	<b>20,4%</b>
Margem bruta a apropriar (%)	46,5%	33,6%	12,9 p.p.	45,3%	1,3 p.p.
<b>Resultado a Apropriar JDP, parte Tecnisa</b>	<b>74.030</b>	<b>8.276</b>	<b>794,5%</b>	<b>61.501</b>	<b>20,4%</b>
Margem bruta a apropriar (%)	46,5%	33,6%	12,9 p.p.	45,3%	1,3 p.p.

Com efeito, ao se considerar a soma das receitas e dos custos a apropriar consolidados integralmente e do Jardim das Perdizes, na participação da Tecnisa, o **Lucro Bruto a Apropriar totaliza R\$ 136 milhões, com Margem Bruta a Apropriar de 36%.**

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 3T23 foram de R\$ 5 milhões, representando 8% da Receita Líquida. Para efeitos comparativos, as **Despesas com Vendas** no 3T22 e no 2T23 foram de R\$ 7 milhões e R\$ 7 milhões, representando 12% e 8% da Receita Líquida, respectivamente. No acumulado do ano, as Despesas com Vendas somaram R\$ 19 milhões, redução de 12% quando comparado com o ano anterior.

Despesa Comercial	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Publicidade e Propaganda	(3.798)	(4.426)	-14,2%	(4.781)	-20,6%	(12.614)	(11.435)	10,3%
Estandes de venda	(1.002)	(1.758)	-43,0%	(1.097)	-8,7%	(3.959)	(9.080)	-56,4%
Comissões de vendas	(496)	(935)	-47,0%	(709)	-30,0%	(2.854)	(1.501)	90,1%
<b>Despesa comercial</b>	<b>(5.296)</b>	<b>(7.119)</b>	<b>-25,6%</b>	<b>(6.587)</b>	<b>-19,6%</b>	<b>(19.427)</b>	<b>(22.016)</b>	<b>-11,8%</b>
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas <sup>1</sup></i>	-5,1%	-7,2%	2,1 p.p.	-8,0%	3,0 p.p.	-6,6%	-8,5%	1,9 p.p.
<i>Despesa comercial ajustada / Vendas brutas - 12M<sup>1</sup></i>	-5,0%	-9,2%	4,3 p.p.	-5,3%	0,4 p.p.	-5,0%	-9,2%	4,3 p.p.
<i>Despesa comercial / Receita líquida</i>	-7,6%	-11,8%	4,1 p.p.	-8,6%	1,0 p.p.	-7,5%	-15,1%	7,6 p.p.

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As **Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração** fecharam o 3T23 em R\$ 13 milhões, aumento de 48% em relação ao 2T23 e aumento de 2% em relação ao 3T22. A

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

comparabilidade entre os períodos foi afetada, em decorrência de uma realocação das despesas administrativas relacionadas aos empreendimentos, incluindo custos indiretos da engenharia e da incorporação, o que refletiu uma redução de aproximadamente R\$ 2 milhões nas Despesas Administrativas no trimestre anterior. No acumulado do ano, houve uma redução de R\$ 6 milhões nas despesas administrativas comparado ao mesmo período de 2022.

Despesa Administrativa e Honorários da Administração	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Pessoal	(3.601)	(4.061)	-11,3%	(1.120)	221,5%	(9.064)	(13.978)	-35,2%
Ocupação	(269)	(300)	-10,3%	(253)	6,3%	(763)	(684)	11,5%
Utilidades e serviços	(1.025)	(1.332)	-23,0%	(1.137)	-9,9%	(3.568)	(4.851)	-26,4%
Serviços de Terceiros	(1.533)	(2.014)	-23,9%	(1.045)	46,7%	(3.849)	(5.476)	-29,7%
Marketing Institucional	(527)	(338)	55,9%	(48)	997,9%	(1.068)	(464)	130,2%
Depreciação e amortização	(1.441)	(1.259)	14,5%	(1.362)	5,8%	(4.333)	(4.312)	0,5%
Despesas gerais	(21)	(523)	-96,0%	(278)	-92,4%	(543)	(1.316)	-58,7%
Honorários da administração	(4.134)	(2.627)	57,4%	(2.954)	39,9%	(9.720)	(8.479)	14,6%
Provisão Plano de Incentivo de Longo Prazo	(322)	(219)	47,0%	(519)	-38,0%	(1.382)	(637)	117,0%
<b>Despesa administrativa e Honorários</b>	<b>(12.873)</b>	<b>(12.673)</b>	<b>1,6%</b>	<b>(8.716)</b>	<b>47,7%</b>	<b>(34.290)</b>	<b>(40.197)</b>	<b>-14,7%</b>
<i>Desp. administrativa / Vendas brutas</i>	-9,9%	-10,7%	0,8 p.p.	-8,9%	-1,0 p.p.	-9,8%	-14,1%	4,3 p.p.
<i>Desp. administrativa / Vendas contratadas</i>	-10,6%	-11,3%	0,7 p.p.	-9,4%	-1,2 p.p.	-10,4%	-14,8%	4,4 p.p.
<i>Desp. administrativa / Receita líquida</i>	-15,0%	-17,6%	2,6 p.p.	-9,6%	-5,4 p.p.	-11,0%	-25,1%	14,1 p.p.

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

A **Equivalência Patrimonial** apresentou um lucro de R\$ 5 milhões no 3T23, comparado a um lucro de R\$ 5 milhões no 2T23 e um lucro de R\$ 4 milhões no 3T22. Tal resultado se deve, principalmente, [i] a R\$ 3,8 milhões em lucro no JDP com o avanço das vendas e obras do *Bosque Pitangueiras* e do *Reserva Figueiras*; e [ii] a R\$ 1,8 milhões em lucro no empreendimento *Unik*.

Abaixo apresentamos a Demonstração de Resultados do JDP, destacando que a Margem Bruta se aproximou de 50%. Vale ressaltar que a Companhia detém 57,5% de participação no projeto.

Demonstrativo de Resultado JDP	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
<b>Receita Líquida</b>	<b>19.944</b>	21.788	-8,5%	10.256	94,5%	40.146	24.894	61,3%
Custo das Vendas e Serviços	(10.060)	(13.915)	-27,7%	(5.790)	73,7%	(20.903)	(14.222)	47,0%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>9.884</b>	<b>7.873</b>	<b>25,5%</b>	<b>4.466</b>	<b>121,3%</b>	<b>19.243</b>	<b>10.672</b>	<b>80,3%</b>
<i>Margem Bruta (%)</i>	49,6%	36,1%	13,4 p.p.	43,5%	6,0 p.p.	47,9%	42,9%	5,1 p.p.
Despesas Comerciais	(2.215)	(2.415)	-8,3%	(2.210)	0,2%	(6.478)	(3.786)	71,1%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(1.116)	1.752	-163,7%	196	-669,4%	(7.726)	(2.943)	162,5%
Resultado Financeiro	322	457	-29,5%	1.662	-80,6%	3.214	2.490	29,1%
Imposto de renda e contribuição social	(352)	(415)	-15,2%	(184)	91,3%	(793)	(493)	60,9%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>6.523</b>	<b>7.252</b>	<b>-10,1%</b>	<b>3.930</b>	<b>66,0%</b>	<b>13.938</b>	<b>9.726</b>	<b>43,3%</b>
<i>Margem Líquida (%)</i>	32,7%	33,3%	-0,6 p.p.	38,3%	-5,6 p.p.	34,7%	39,1%	-4,4 p.p.
<b>Resultado Líquido JDP, parte Tecnisa</b>	<b>3.751</b>	<b>4.170</b>	<b>-10,1%</b>	<b>2.260</b>	<b>66,0%</b>	<b>8.014</b>	<b>5.592</b>	<b>43,3%</b>
<i>Margem Líquida (%)</i>	32,7%	33,3%	-0,6 p.p.	38,3%	-5,6 p.p.	34,7%	39,1%	-4,4 p.p.

## OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

As **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** somaram uma receita de R\$ 7 milhões no 3T23, contra receita de R\$ 10 milhões no 3T22, e receita de R\$ 6 milhões no 2T23.

O montante de **Outras Receitas (Despesas) Operacionais** no 3T23 foi justificado, majoritariamente, por [i] uma receita de R\$ 10 milhões proveniente de acordo judicial; [ii] uma receita de R\$ 700 mil com

dividendos da operação hoteleira de Curitiba-PR; [iii] uma despesa de R\$ 3 milhões para contingências jurídicas.

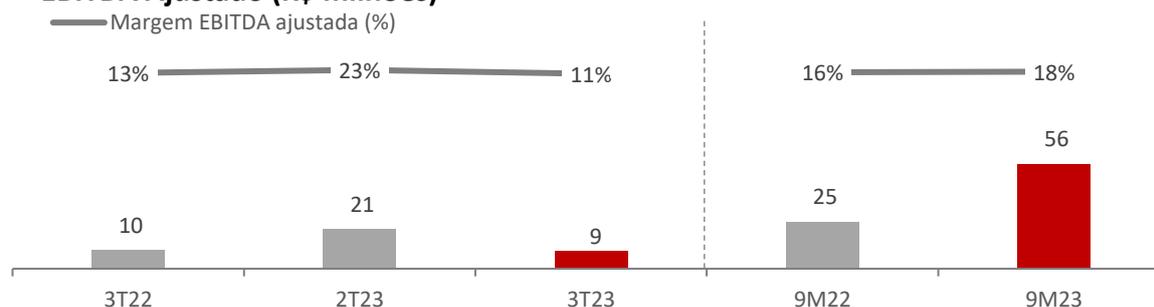
## EBITDA

No 3T23 o **EBITDA**<sup>1</sup> totalizou um prejuízo de R\$ 1 milhão, com **Margem EBITDA** de -1,0%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 6 milhões com margem de 9,0% no 3T22 e um lucro de R\$ 11 milhões com margem de 11,1% no 2T23.

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\$ 9 milhões, com **Margem EBITDA Ajustada** de 10,6% no 3T23, uma diminuição de 2,6 p.p. em relação ao lucro de R\$ 10 milhões (com Margem EBITDA Ajustada de 13,4%) apresentado no 3T22 e uma baixa de 12,1 p.p. em relação ao lucro de R\$ 21 milhões (com Margem EBITDA Ajustada 20,5%) reportado no 2T23. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado somou um lucro de R\$ 56 milhões, sendo 123% superior aos R\$ 25 milhões registrados nos 9M22.

EBITDA	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita líquida	85.921	72.146	19,1%	91.136	-5,7%	310.618	160.191	93,9%
Lucro líquido antes do IR e CSLL	(5.423)	4.954	-209,5%	7.731	-170,1%	9.971	(9.153)	-208,9%
(+) Resultado financeiro	2.457	(736)	-433,8%	1.707	43,9%	6.041	11.484	-47,4%
(+) Depreciação/amortização/baixa imobilizado	2.123	2.277	-6,8%	1.902	11,6%	6.908	10.792	-36,0%
<b>EBITDA</b>	<b>(843)</b>	<b>6.495</b>	<b>-113,0%</b>	<b>11.340</b>	<b>-107,4%</b>	<b>22.920</b>	<b>13.123</b>	<b>74,7%</b>
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>-1,0%</i>	<i>9,0%</i>	<i>-10,0 p.p.</i>	<i>12,4%</i>	<i>-13,4 p.p.</i>	<i>7,4%</i>	<i>8,2%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>
(+) Encargos financeiros no CIV	9.868	2.962	233,2%	9.047	9,1%	31.528	11.336	178,1%
(+) Plano de Incentivo Longo Prazo (ILP)	322	219	47,0%	519	-38,0%	1.382	637	117,0%
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>9.347</b>	<b>9.676</b>	<b>-3,4%</b>	<b>20.906</b>	<b>-55,3%</b>	<b>55.830</b>	<b>25.096</b>	<b>122,5%</b>
<i>Margem EBITDA ajustada (%)</i>	<i>10,9%</i>	<i>13,4%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>	<i>22,9%</i>	<i>-12,1 p.p.</i>	<i>18,0%</i>	<i>15,7%</i>	<i>2,3 p.p.</i>

### EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



<sup>1</sup> 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 3T23 a TECNISA apresentou um **Resultado Financeiro Líquido** de -R\$ 2 milhões, redução de 434% em relação aos R\$ 1 milhões registrados no 3T22 e aumento de 44% em relação a -R\$ 2 milhões do 2T23.

A **Receita Financeira** foi de R\$ 7 milhões, diminuição de 21% em relação ao 3T22 e de 24% em relação ao 2T23. A redução foi devida, majoritariamente, à menor atualização monetária de créditos tributários e da carteira de produtos entregues no período.

Já a **Despesa Financeira** somou R\$ 9 milhões, apresentando aumento de 18% em relação ao 3T22 redução de 13% em relação ao 2T23. A melhora em relação ao trimestre anterior é reflexo da menor apropriação de juros sobre empréstimos e financiamentos, dado que, com os lançamentos reconhecidos nos últimos trimestres, parte dos juros da dívida corporativa passou a ser alocada aos custos dos estoques e dos imóveis vendidos, seguindo as regras de contabilização vigentes.

Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 0,61% no 3T23, versus deflação de 1,32% no 3T22 e de inflação de 0,76% no 2T23; enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou deflação de 0,49% no 3T23, versus deflação de 1,43% no 3T22 e 4,65% no 2T23.

Resultado Financeiro	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Atualização monetária e juros	(8.803)	(7.408)	18,8%	(9.519)	-7,5%	(28.155)	(33.199)	-15,2%
Despesas bancárias	(75)	(46)	63,0%	(62)	21,0%	(194)	(130)	49,2%
Outras despesas financeiras	(278)	(276)	0,7%	(883)	-68,5%	(1.469)	(2.191)	-33,0%
<b>Despesa financeira</b>	<b>(9.156)</b>	<b>(7.730)</b>	<b>18,4%</b>	<b>(10.464)</b>	<b>-12,5%</b>	<b>(29.818)</b>	<b>(35.520)</b>	<b>-16,1%</b>
Receitas de aplicações financeiras	5.486	5.365	2,3%	5.277	4,0%	16.511	15.945	3,5%
Variação monetária ativa e juros	59	(1.688)	-103,5%	1.453	-95,9%	2.569	1.281	100,5%
Juros e atualizações sobre empréstimos	163	762	-78,6%	499	-67,3%	1.374	809	69,8%
Juros atraso recebimento de clientes	464	340	36,5%	259	79,2%	1.249	762	63,9%
Outras receitas financeiras	527	3.687	-85,7%	1.269	-58,5%	2.074	5.239	-60,4%
<b>Receita financeira</b>	<b>6.699</b>	<b>8.466</b>	<b>-20,9%</b>	<b>8.757</b>	<b>-23,5%</b>	<b>23.777</b>	<b>24.036</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(2.457)</b>	<b>736</b>	<b>-433,8%</b>	<b>(1.707)</b>	<b>43,9%</b>	<b>(6.041)</b>	<b>(11.484)</b>	<b>-47,4%</b>

## RESULTADO LÍQUIDO

A TECNISA finalizou o 3T23 com uma perda de R\$ 8 milhões, comparado ao ganho de R\$ 2 milhões reportados no 3T22 e de R\$ 5 milhões no 2T23. Cabe ressaltar que a ausência de lançamentos prejudicou a diluição dos custos fixos. No acumulado de 9 meses, o lucro soma R\$ 1 milhão, representando uma reversão do prejuízo de R\$ 15 milhões no mesmo período do ano passado. Nos últimos 12 meses, o lucro líquido totalizou R\$ 17 milhões.

### Resultado Líquido (R\$ milhões)

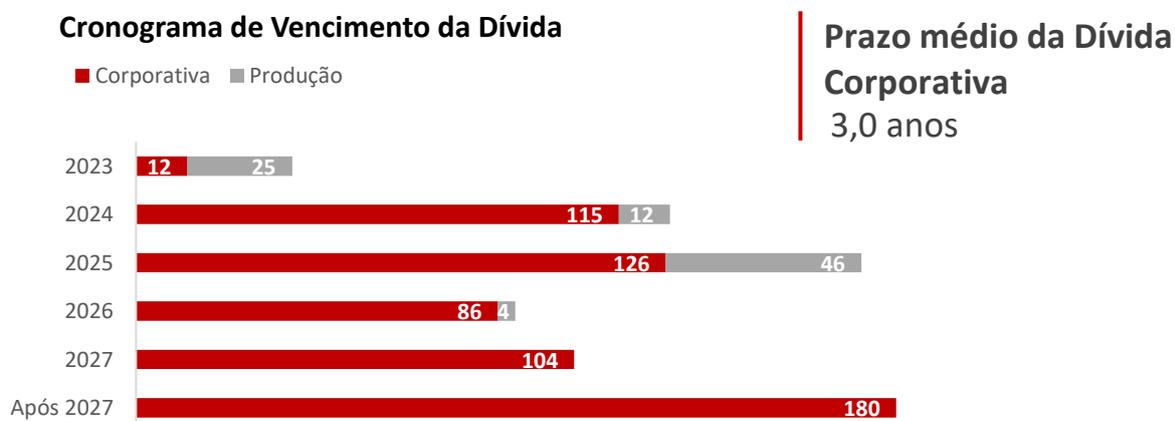


## POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou o 3T23 com uma posição consolidada de caixa (**Disponibilidades e Aplicações Financeiras**) de R\$ 173 milhões, que somado ao caixa disponível no Jardim das Perdizes, totaliza R\$ 220 milhões, montante que representa 176% das **Dívidas Vincendas** no curto prazo de R\$ 125 milhões. Já o **Consumo de Caixa**, medido pela variação da dívida líquida, totalizou R\$ 40 milhões no 3T23. Considerando o aumento de R\$ 7 milhões no caixa líquido dos projetos contabilizados por equivalência patrimonial, o **Consumo de Caixa Ajustado** totalizou R\$ 33 milhões. Como apresentado em Entrega de Empreendimentos, a Companhia está iniciando um ciclo de entrega de projetos entre 2024 e 2025, o que deve contribuir para a geração de caixa nos próximos anos.

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

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



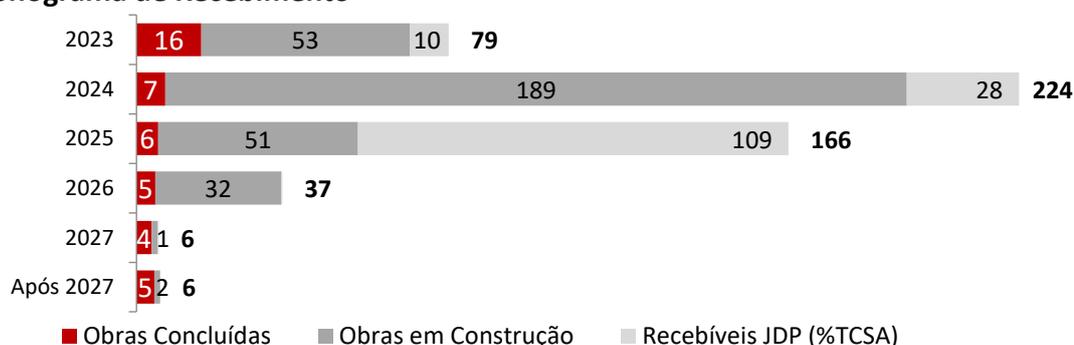
Endividamento	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
<b>Patrimônio líquido <sup>(1)</sup></b>	<b>585.567</b>	<b>665.119</b>	<b>-12,0%</b>	<b>631.199</b>	<b>-7,2%</b>	<b>585.567</b>	<b>665.119</b>	<b>-12,0%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	88.982	61,2%	143.211	0,1%	143.418	88.982	61,2%
Títulos e Valores Mobiliários	29.961	49.474	-39,4%	22.678	32,1%	29.961	49.474	-39,4%
<b>Disponibilidades e aplic. financeiras</b>	<b>173.379</b>	<b>138.456</b>	<b>25,2%</b>	<b>165.889</b>	<b>4,5%</b>	<b>173.379</b>	<b>138.456</b>	<b>25,2%</b>
(-) Coobrigações com cessão de recebíveis	(192)	(238)	-19,3%	(210)	-8,6%	(192)	(238)	-19,3%
(-) Debêntures	(622.859)	(537.703)	15,8%	(582.609)	6,9%	(622.859)	(537.703)	15,8%
(-) Outras dívidas corporativas	-	(10.012)	-100,0%	(2.503)	-100,0%	-	(10.012)	-100,0%
<b>Dívida líquida [ex-SFH]</b>	<b>(449.672)</b>	<b>(409.497)</b>	<b>9,8%</b>	<b>(419.433)</b>	<b>7,2%</b>	<b>(449.672)</b>	<b>(409.497)</b>	<b>9,8%</b>
<i>Dívida líquida [ex-SFH] / Patrim. líquido</i>	<i>-76,8%</i>	<i>-61,6%</i>	<i>-15,2 p.p.</i>	<i>-66,5%</i>	<i>-10,3 p.p.</i>	<i>-76,8%</i>	<i>-61,6%</i>	<i>-15,2 p.p.</i>
(-) Financiamento à produção	(87.482)	(30.224)	189,4%	(78.209)	11,9%	(87.482)	(30.224)	189,4%
<i>Dívida líquida / Patrim. líquido</i>	<i>-91,7%</i>	<i>-66,1%</i>	<i>-25,6 p.p.</i>	<i>-78,8%</i>	<i>-12,9 p.p.</i>	<i>-91,7%</i>	<i>-66,1%</i>	<i>-25,6 p.p.</i>
<b>Geração (Consumo) de caixa <sup>(2)</sup></b>	<b>(39.512)</b>	<b>(23.622)</b>	<b>67,3%</b>	<b>(33.566)</b>	<b>17,7%</b>	<b>(93.723)</b>	<b>(54.199)</b>	<b>72,9%</b>
<b>Geração (Consumo) de caixa ajustado <sup>(3)</sup></b>	<b>(33.322)</b>	<b>(18.116)</b>	<b>83,9%</b>	<b>(26.929)</b>	<b>23,7%</b>	<b>(83.596)</b>	<b>(39.777)</b>	<b>110,2%</b>

## CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 3T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 35 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 o detalhamento da rubrica de Contas a Receber de Clientes.

### Cronograma de Recebimento



<sup>1</sup> Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

<sup>2</sup> Geração de Caixa, medida pela variação da dívida líquida.

<sup>3</sup> Considera a geração(consumo) de caixa dos projetos em equivalência patrimonial.

Contas a Receber de Clientes	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
Contas a receber de clientes ("on-balance")	221.004	125.879	75,6%	198.078	11,6%
Ajuste a valor presente ("on-balance")	(3.226)	(2.263)	42,6%	(3.069)	5,1%
Provisão para créditos com perda esperada	(3.314)	(2.930)	13,1%	(3.314)	0,0%
Contas a receber de clientes ("on-balance") - JDP	15.897	12.622	25,9%	15.381	3,4%
<b>Total contas a receber de clientes "on-balance"</b>	<b>230.361</b>	<b>133.308</b>	<b>72,8%</b>	<b>207.076</b>	<b>11,2%</b>
Contas a receber de clientes ("off-balance")	155.306	134.443	15,5%	160.501	-3,2%
Contas a receber de clientes ("off-balance") - JDP	133.233	22.834	483,5%	113.752	17,1%
<b>Total contas a receber de clientes "off-balance"</b>	<b>288.539</b>	<b>157.277</b>	<b>83,5%</b>	<b>274.253</b>	<b>5,2%</b>
<b>Total contas a receber de clientes</b>	<b>518.900</b>	<b>290.585</b>	<b>78,6%</b>	<b>481.329</b>	<b>7,8%</b>
<b>Recebíveis Performados - Tabela Direta (VP)<sup>2</sup></b>	<b>34.479</b>	<b>52.149</b>	<b>-33,9%</b>	<b>37.464</b>	<b>-8,0%</b>

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

<sup>2</sup> incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos em equivalência patrimonial, parte TECNISA.

## EVENTOS SUBSEQUENTES

### **Lançamento *Belaterra***

O *Belaterra* é um projeto de alto padrão que foi lançado no início de novembro. O empreendimento oferecerá 60 unidades de 258 m<sup>2</sup> em uma torre residencial, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 211 milhões e 15.789 m<sup>2</sup> de área privativa.

O projeto conta com piscinas coberta e descoberta, espaços gourmet e família, salão de festas, área fitness, coworking e sala de reunião. Além de oferecer ar-condicionado entregues nos ambientes comuns, elevadores privativos, bicicletário e previsão para carregamento elétrico de veículos

### **Atualização sobre o Leilão de CEPACS**

Conforme divulgado em fato relevante em de 25 de outubro de 2023, o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca manifestou-se favoravelmente sobre os preços mínimos e quantidades de CEPACs a serem praticados no 1º leilão público. A definição é importante para a decisão da administração da Companhia acerca dos lançamentos dos projetos do Jardim das Perdizes, uma vez que estabelece os parâmetros mínimos a serem observados no referido leilão e possibilita à administração estimar os custos de aquisição. Ressalta-se que a realização do leilão dos CEPACs mencionados bem como os efetivos termos e condições observarão aos procedimentos e andamentos aplicáveis. A decisão da administração da Companhia a respeito da efetiva aquisição dos títulos dependerá dos andamentos do referido leilão.

### **Recebimento do Habite-se do Auguri Mocca**

Em 02 de outubro de 2023, a prefeitura de São Paulo emitiu o Habite-se do empreendimento Auguri Mocca. O empreendimento entregue conta com um VGV de lançamento de R\$ 125 milhões e 12.628 m<sup>2</sup> de área privativa.

## TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T23

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

## CONTATO DO RI

Área de Relações com Investidores  
Tel.: +55 (11) 3708-1162  
[www.tecnisa.com.br/ri](http://www.tecnisa.com.br/ri)  
[ri@tecnisa.com.br](mailto: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	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23	9M23	9M22	9M23 vs. 9M22
Receita de imóveis vendidos	86.562	70.390	23,0%	90.462	-4,3%	311.765	156.476	99,2%
Receita de serviços prestados	2.218	4.228	-47,5%	7.364	-69,9%	13.349	8.872	50,5%
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>88.780</b>	<b>74.618</b>	<b>19,0%</b>	<b>97.826</b>	<b>-9,2%</b>	<b>325.114</b>	<b>165.348</b>	<b>96,6%</b>
Impostos sobre as vendas	(2.859)	(2.472)	15,7%	(3.684)	-22,4%	(10.088)	(5.157)	95,6%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>85.921</b>	<b>72.146</b>	<b>19,1%</b>	<b>94.142</b>	<b>-8,7%</b>	<b>315.026</b>	<b>160.191</b>	<b>96,7%</b>
Custo das vendas e serviços	(83.104)	(61.781)	34,5%	(79.676)	4,3%	(268.987)	(142.866)	88,3%
<i>Custo dos imóveis vendidos</i>	<i>(81.150)</i>	<i>(56.757)</i>	<i>43,0%</i>	<i>(79.310)</i>	<i>2,3%</i>	<i>(265.408)</i>	<i>(130.167)</i>	<i>103,9%</i>
<i>Custo dos serviços prestados</i>	<i>(1.954)</i>	<i>(5.024)</i>	<i>-61,1%</i>	<i>(366)</i>	<i>433,9%</i>	<i>(3.579)</i>	<i>(12.699)</i>	<i>-71,8%</i>
<b>Lucro bruto</b>	<b>2.817</b>	<b>10.365</b>	<b>-72,8%</b>	<b>14.466</b>	<b>-80,5%</b>	<b>46.039</b>	<b>17.325</b>	<b>165,7%</b>
<i>Margem bruta (%)</i>	<i>3,3%</i>	<i>14,4%</i>	<i>-11,1 p.p.</i>	<i>15,4%</i>	<i>-12,1 p.p.</i>	<i>14,6%</i>	<i>10,8%</i>	<i>3,8 p.p.</i>
Receitas (despesas) operacionais	(5.783)	(6.147)	-5,9%	(5.028)	15,0%	(30.027)	(14.994)	100,3%
<i>Vendas</i>	<i>(5.296)</i>	<i>(7.119)</i>	<i>-25,6%</i>	<i>(6.587)</i>	<i>-19,6%</i>	<i>(19.427)</i>	<i>(22.016)</i>	<i>-11,8%</i>
<i>Gerais e administrativas</i>	<i>(8.772)</i>	<i>(9.811)</i>	<i>-10,6%</i>	<i>(5.447)</i>	<i>61,0%</i>	<i>(23.986)</i>	<i>(31.245)</i>	<i>-23,2%</i>
<i>Honorários da administração</i>	<i>(4.101)</i>	<i>(2.862)</i>	<i>43,3%</i>	<i>(3.269)</i>	<i>25,5%</i>	<i>(10.304)</i>	<i>(8.952)</i>	<i>15,1%</i>
<i>Equivalência Patrimonial</i>	<i>5.190</i>	<i>3.760</i>	<i>38,0%</i>	<i>4.579</i>	<i>13,3%</i>	<i>11.099</i>	<i>32.340</i>	<i>-65,7%</i>
<i>Outras receitas (despesas) operacionais</i>	<i>7.196</i>	<i>9.885</i>	<i>-27,2%</i>	<i>5.696</i>	<i>26,3%</i>	<i>12.591</i>	<i>14.879</i>	<i>-15,4%</i>
Resultado Financeiro	(2.457)	736	-433,8%	(1.707)	43,9%	(6.041)	(11.484)	-47,4%
<i>Despesas financeiras</i>	<i>(9.156)</i>	<i>(7.730)</i>	<i>18,4%</i>	<i>(10.464)</i>	<i>-12,5%</i>	<i>(29.818)</i>	<i>(35.520)</i>	<i>-16,1%</i>
<i>Receitas financeiras</i>	<i>6.699</i>	<i>8.466</i>	<i>-20,9%</i>	<i>8.757</i>	<i>-23,5%</i>	<i>23.777</i>	<i>24.036</i>	<i>-1,1%</i>
<b>Resultado operacional</b>	<b>(5.423)</b>	<b>4.954</b>	<b>-209,5%</b>	<b>7.731</b>	<b>-170,1%</b>	<b>9.971</b>	<b>(9.153)</b>	<b>-208,9%</b>
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Lucro antes de IR e CS</b>	<b>(5.423)</b>	<b>4.954</b>	<b>-209,5%</b>	<b>7.731</b>	<b>-170,1%</b>	<b>9.971</b>	<b>(9.153)</b>	<b>-208,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(2.678)	(3.044)	-12,0%	(2.942)	-9,0%	(8.615)	(5.439)	58,4%
<i>Diferido</i>	<i>(2.259)</i>	<i>(835)</i>	<i>170,5%</i>	<i>(538)</i>	<i>319,9%</i>	<i>(2.833)</i>	<i>(1.107)</i>	<i>155,9%</i>
<i>Do exercício</i>	<i>(419)</i>	<i>(2.209)</i>	<i>-81,0%</i>	<i>(2.404)</i>	<i>-82,6%</i>	<i>(5.782)</i>	<i>(4.332)</i>	<i>33,5%</i>
<b>Lucro líq. antes da partic. de minoritários</b>	<b>(8.101)</b>	<b>1.910</b>	<b>-524,1%</b>	<b>4.789</b>	<b>-269,2%</b>	<b>1.356</b>	<b>(14.592)</b>	<b>-109,3%</b>
Participação de minoritários	114	(254)	-144,9%	(212)	-153,8%	(620)	(149)	316,1%
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>(7.987)</b>	<b>1.656</b>	<b>-582,3%</b>	<b>4.577</b>	<b>-274,5%</b>	<b>736</b>	<b>(14.741)</b>	<b>-105,0%</b>
<i>Margem líquida (%)</i>	<i>-9,3%</i>	<i>2,3%</i>	<i>-11,6 p.p.</i>	<i>4,9%</i>	<i>-14,2 p.p.</i>	<i>0,2%</i>	<i>-9,2%</i>	<i>9,4 p.p.</i>

## ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	3T23	3T22	3T23 vs. 3T22	2T23	3T23 vs. 2T23
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>	<b>799.938</b>	<b>795.778</b>	<b>0,5%</b>	<b>831.367</b>	<b>-3,8%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.418	88.982	61,2%	143.211	0,1%
Títulos e Valores Mobiliários	25.120	47.086	-46,7%	17.949	40,0%
Contas a receber de clientes	172.452	78.531	119,6%	155.810	10,7%
Imóveis a comercializar	416.436	523.805	-20,5%	457.697	-9,0%
Despesas pagas antecipadamente	3.035	2.249	34,9%	3.540	-14,3%
Impostos a recuperar	12.954	18.761	-31,0%	12.644	2,5%
Outras contas a receber	26.523	36.364	-27,1%	40.516	-34,5%
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>262.559</b>	<b>187.347</b>	<b>40,1%</b>	<b>252.198</b>	<b>4,1%</b>
Títulos e Valores Mobiliários	4.841	2.388	102,7%	4.729	2,4%
Contas a receber de clientes	42.012	42.155	-0,3%	35.885	17,1%
Imóveis a comercializar	96.365	44.921	114,5%	114.584	-15,9%
Impostos a recuperar	7.292	1.788	307,8%	7.292	0,0%
Partes Relacionadas	6.855	7.289	-6,0%	6.678	2,7%
Parceiro em Negócios	50.091	66.582	-24,8%	55.013	-8,9%
Outras contas a receber	55.103	22.224	147,9%	28.017	96,7%
<b>Permanente</b>	<b>487.795</b>	<b>561.903</b>	<b>-13,2%</b>	<b>484.190</b>	<b>0,7%</b>
Investimentos	463.300	540.428	-14,3%	458.991	0,9%
Imobilizado	12.682	10.508	20,7%	12.767	-0,7%
Intangível	11.813	10.967	7,7%	12.432	-5,0%
<b>Total do ativo</b>	<b>1.550.292</b>	<b>1.545.028</b>	<b>0,3%</b>	<b>1.567.755</b>	<b>-1,1%</b>

<b>Balço Patrimonial</b>	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>	<b>3T23 vs. 3T22</b>	<b>2T23</b>	<b>3T23 vs. 2T23</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>	<b>269.256</b>	<b>254.894</b>	<b>5,6%</b>	<b>234.925</b>	<b>14,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	125.250	54.547	129,6%	89.047	40,7%
Fornecedores	20.704	6.900	200,1%	19.870	4,2%
Impostos e contribuições a recolher	2.120	1.776	19,4%	2.677	-20,8%
Salários a pagar e encargos a recolher	17.482	14.141	23,6%	16.295	7,3%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	478	351	36,2%	471	1,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.265	1.246	162,0%	4.270	-23,5%
Partes Relacionadas	23.532	70.347	-66,5%	21.600	8,9%
Parceiro em Negócios	3.740	30.692	-87,8%	14.593	-74,4%
Adiantamento de clientes	48.324	44.796	7,9%	35.545	36,0%
Provisão para IR e CS	3.187	3.569	-10,7%	3.303	-3,5%
Impostos e contribuições diferidos	5.609	3.121	79,7%	4.658	20,4%
Aquisição de participação societária a pagar	10.630	14.989	-29,1%	10.630	0,0%
Provisão para garantias	436	2.712	-83,9%	941	-53,7%
Outras contas a pagar	4.499	5.707	-21,2%	11.025	-59,2%
<b>Não circulante</b>	<b>695.469</b>	<b>625.015</b>	<b>11,3%</b>	<b>701.631</b>	<b>-0,9%</b>
Empréstimos e financiamentos	585.283	523.630	11,8%	574.484	1,9%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.516	286	430,1%	1.241	22,2%
Adiantamento de clientes	55.595	35.127	58,3%	69.541	-20,1%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.283	1.731	89,7%	5.005	-34,4%
Provisão para riscos	29.327	44.885	-34,7%	30.736	-4,6%
Provisão para garantias	3.767	3.746	0,6%	3.881	-2,9%
Impostos e contribuições diferidos	1.390	1.676	-17,1%	1.450	-4,1%
Participação em consórcios	1.799	1.850	-2,8%	1.801	-0,1%
Outras contas a pagar	13.509	12.084	11,8%	13.492	0,1%
<b>Acionistas não controladores</b>	<b>(5.862)</b>	<b>89.611</b>	<b>-106,5%</b>	<b>32.538</b>	<b>-118,0%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>591.429</b>	<b>575.508</b>	<b>2,8%</b>	<b>598.661</b>	<b>-1,2%</b>
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%
Lucros (Prejuízos) do período	736	(14.741)	-105,0%	8.723	-91,6%
Outros	(40.283)	(39.682)	1,5%	(41.038)	-1,8%
<b>Total do passivo e PL</b>	<b>1.550.292</b>	<b>1.545.028</b>	<b>0,3%</b>	<b>1.567.755</b>	<b>-1,1%</b>

## ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>3T23</b>	<b>3T22</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(5.423)</b>	<b>4.954</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>16.733</b>	<b>(754)</b>
Depreciação	1.159	1.335
Amortização de ágios / software (líquido)	960	915
Baixa de imobilizado / intangível	4	27
Equivalência patrimonial	(5.190)	(3.760)
Juros e encargos financeiros líquidos	19.288	11.171
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(754)	(1.779)
Impostos e contribuições diferidos	472	1.057
Provisões	(229)	(12.517)
Amortização de remensuração de investimento	866	2.393
Compra e Venda de participação societária	-	-
Ajuste a valor presente	157	404
<b>Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos</b>	<b>(57.171)</b>	<b>(39.878)</b>
Contas a receber	(22.183)	(5.292)
Créditos diversos	13.646	(15.119)
Imóveis a comercializar	9.664	(366)
Despesas pagas antecipadamente	505	275
Impostos a recuperar	(310)	(1.022)
Outras contas a receber	(27.086)	(6.716)
Partes relacionadas	(1.027)	7.114
Participações em consórcios	(2)	(9)
Fornecedores	843	1.124
Impostos, contribuições e salários	590	677
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.375)	(1.175)
Adiantamento de clientes	1.284	1.446
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(978)	(215)
Dividendos recebidos	-	-
Juros pagos	(18.803)	(14.660)
Aquisições de participação societária	-	3.000
Pagamentos de processos para riscos	(3.581)	(5.440)
Pagamento de garantias	(481)	(910)
Outras contas a pagar	(6.877)	(2.590)
<b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais</b>	<b>(45.861)</b>	<b>(35.678)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Intangível	(341)	(157)
Títulos e valores mobiliários	(6.529)	15.110
Compras de imobilizado	(597)	(2.352)
Aumento (redução) dos investimentos	677	14.569
Caixa líquido gerado na venda de participação societária	-	-
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos</b>	<b>(6.035)</b>	<b>27.170</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Varição líquida dos empréstimos tomados	44.859	(1.099)
Participação de acionistas não controladores em controladas	7.244	(77)
<b>Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos</b>	<b>52.103</b>	<b>(1.176)</b>
<b>(Redução) aumento nas disponibilidades</b>	<b>207</b>	<b>(9.684)</b>

## 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 <sup>1</sup> (%)
W/L Vila Romana	100,0%	dez/20	abr/24	139,0	140	13.480	67,5%	77,5%
Auguri Mooca	100,0%	dez/20	nov/23	125,0	68	12.628	99,5%	100,0%
Highlights Campo Belo	100,0%	mai/21	fev/24	164,8	231	13.473	73,6%	85,8%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	set/24	154,4	170	14.182	37,0%	54,2%
Florear	100,0%	set/21	jun/24	133,5	122	10.062	66,1%	62,0%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	68,4%	58,5%
Unik	70,0%	dez/21	dez/24	321,3	292	28.490	57,2%	38,6%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	27,3%	42,1%
Bosque Pitangueiras	57,5%	out/22	set/25	218,0	150	15.681	96,8%	36,0%
Reserva Figueiras	57,5%	nov/22	nov/25	288,0	104	18.423	63,4%	10,7%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jun/26	380,0	33	11.491	65,0%	56,9%

## ANEXO 5 - GLOSSÁRIO

### ◆ **Cláusula Suspensiva**

É um termo de contrato que define o período em que o incorporador poderá desistir do desenvolvimento 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 onde o valor contábil do investimento e o seu resultado são reconhecidos 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 ativos como investimentos no Balanço Patrimonial e os resultados na linha de “Equivalência Patrimonial” da Demonstração de Resultados.

### ◆ **Patrimônio de afetação**

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

### ◆ **Percentage of Completion (“PoC”)**

É um método de reconhecimento contábil com base na evolução financeira do projeto. Por este método, o lucro somente será 100% reconhecido quando da conclusão do empreendimento, dando visibilidade 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)**

É o lucro a realizar decorrente de 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”)**

Representa o potencial preço de venda de todas as unidades de um projeto 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.