

TECNISA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.065.557/0001-12
NIRE 35.300.331.613

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS TECNISA S.A.

2T23

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

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

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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



Fernando Tadeu Perez
CEO

¹ Considera a soma de receitas e custos a apropriar consolidados integralmente e do Jardim das Perdizes, na participação da Companhia.

SUMÁRIO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO.....	2
TECNISA EM NÚMEROS.....	4
DADOS OPERACIONAIS	5
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS CONTRATADAS	5
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK).....	6
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	7
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	8
REPASSE DE UNIDADES.....	9
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	10
RECEITA OPERACIONAL.....	10
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS	11
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA.....	12
RESULTADOS A APROPRIAR	12
DESPESAS COM VENDAS.....	13
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	14
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	14
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	15
EBITDA	15
RESULTADO FINANCEIRO.....	16
RESULTADO LÍQUIDO	17
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	17
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	18
EVENTOS SUBSEQUENTES	20
TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T23	21
CONTATO DO RI	21
ANEXOS	22
ANEXO 1 - DRE	22
ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL	23
ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA	25
ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS	26
ANEXO 5 - GLOSSÁRIO	27

TECNISA EM NÚMEROS

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

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

DADOS OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

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

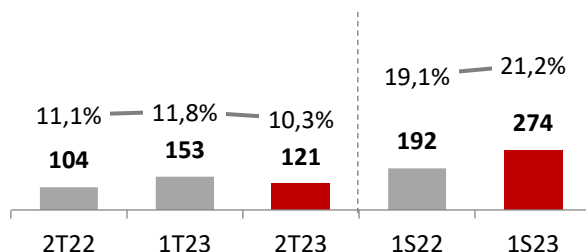
VENDAS CONTRATADAS

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

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

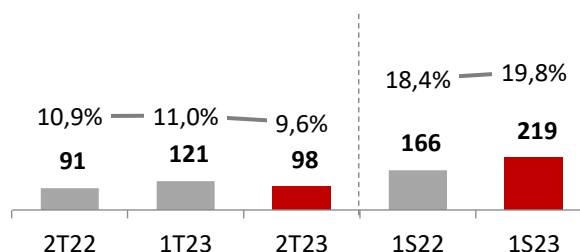
Vendas Brutas (R\$ milhões, 100%)

— Vendas sobre Oferta (VSO)



Vendas Brutas (R\$ milhões, % TECNISA)

— Vendas sobre Oferta (VSO)

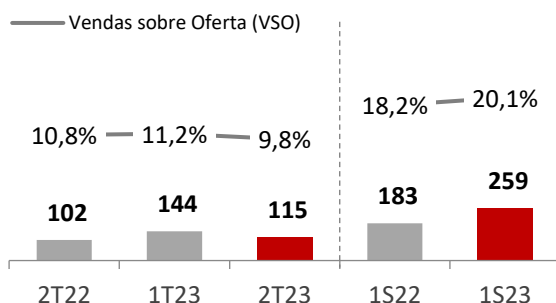


Os **Distratos** no período somaram R\$ 5 milhões, com isso as **Vendas Contratadas Líquidas de Distratos**, parcela TECNISA, atingiram R\$ 93 milhões no trimestre, representando um aumento de 5% em relação ao 2T22 e uma diminuição de 19% em relação ao 1T23.

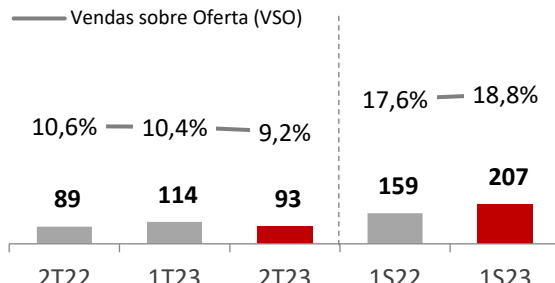
Como consequência, a **VSO líquida** no 2T23 foi de 9,2%, comparado a 10,6% no 2T22 e 10,4% no 1T23. No acumulado do ano, as Vendas Contratadas Líquidas somaram R\$ 207 milhões, incremento de 30%, quando comparado com os R\$ 159 milhões do 1S22.

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

Vendas Líquidas (R\$ milhões, 100%)



Vendas Líquidas (R\$ milhões, % TECNISA)



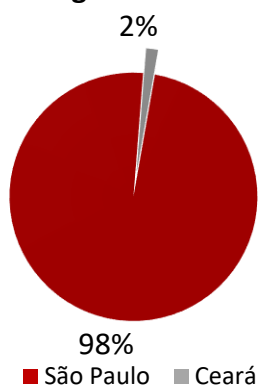
Vendas Contratadas	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Vendas Brutas (R\$ mil) - 100%	120.890	104.296	15,9%	153.024	-21,0%	273.914	192.332	42,4%
Vendas Brutas (R\$ mil) - % TECNISA	97.668	91.404	6,9%	121.110	-19,4%	218.778	166.024	31,8%
Distratos (R\$ mil) - 100%	(5.873)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

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

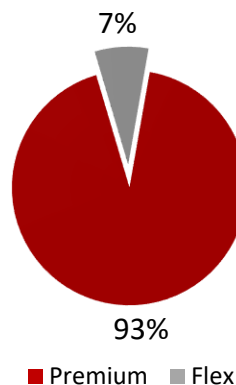
CARTEIRA DE TERRENOS (LAND BANK)

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

Distribuição Geográfica (2T23)



Distribuição por Segmento (2T23)

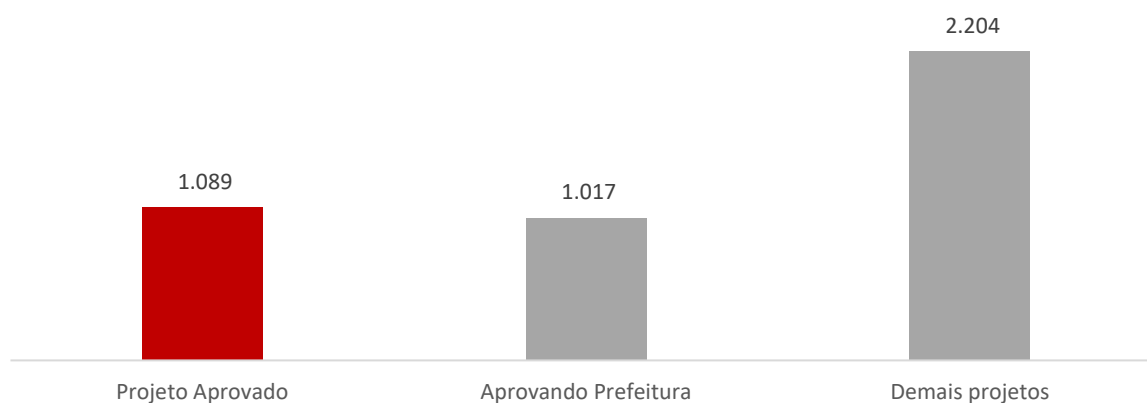


Vale ressaltar que a Companhia segue realizando a venda dos terrenos não aderentes à estratégia. Fora do Estado de São Paulo, destacam-se 46 hectares do terreno localizado em Aquiraz-CE, que tem potencial para geração de caixa e de resultado para a Companhia.

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

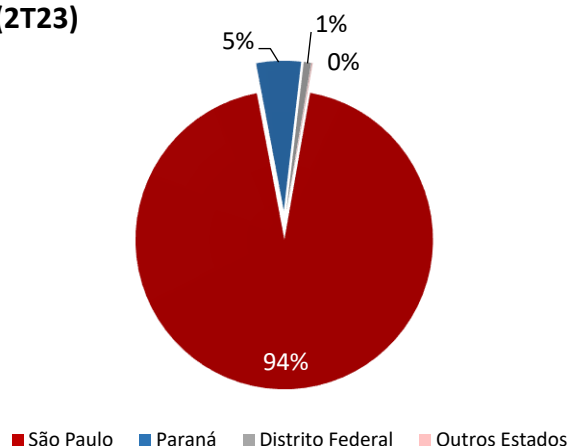
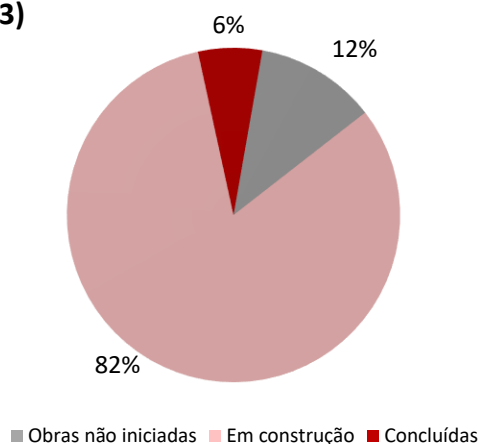
Ao final do 2T23, a Companhia possuía um VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão em projetos aprovados e outros R\$ 1 bilhão em processo de obtenção do alvará de aprovação na Prefeitura de São Paulo.

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



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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

Distribuição geográfica (2T23)

Distribuição por status (2T23)


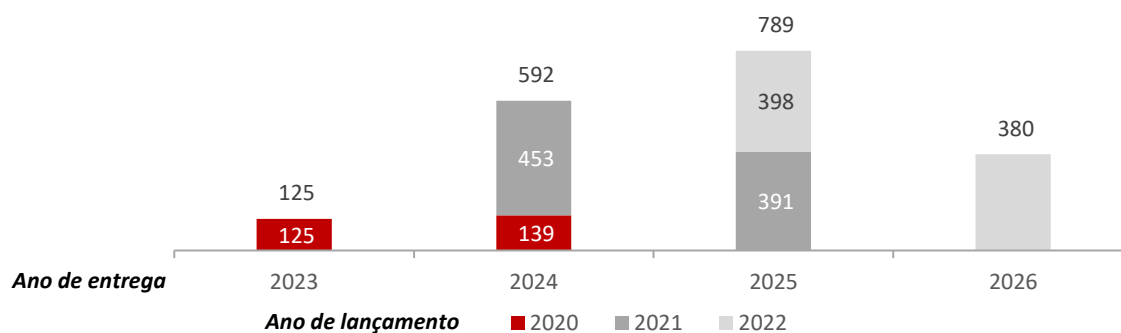
2T23	R\$ MM 100%	A.V. (%)	R\$ MM % TECNISA	A.V. (%)	Área útil (m²)	A.V. (%)	Unidades	A.V. (%)
Unidades em estoque	1.047,1	100,0%	914,0	100,0%	72.417	100,0%	1.020	100,0%
Lançamentos 2023	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Lançamentos 2022	476,3	45,5%	397,1	43,4%	23.013	31,8%	180	17,6%
Lançamentos 2021	446,5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

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

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

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

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



REPASSE DE UNIDADES

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

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

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA OPERACIONAL

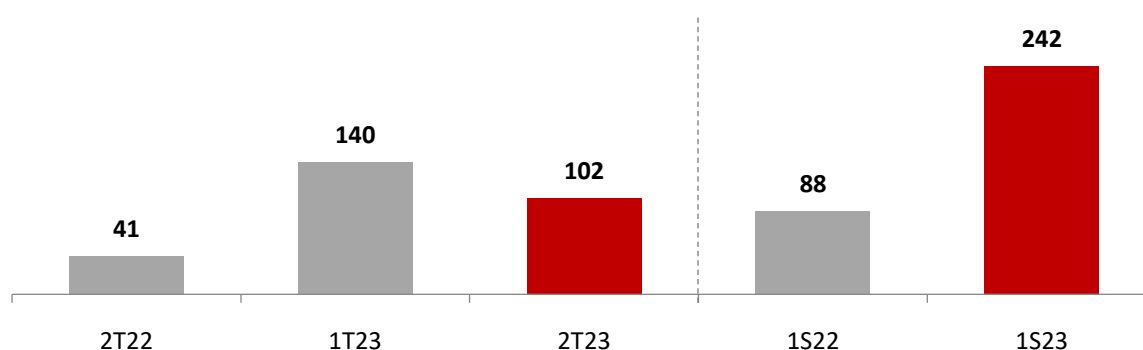
No 2T23, a **Receita Operacional Bruta** de venda de imóveis e serviços prestados foi de R\$ 105 milhões, um incremento de 151% em relação ao 2T22 e diminuição de 26% comparado ao 1T23. As variações na receita operacional bruta decorrem, principalmente, [i] do maior volume de obras em andamento e de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

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

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

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

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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

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

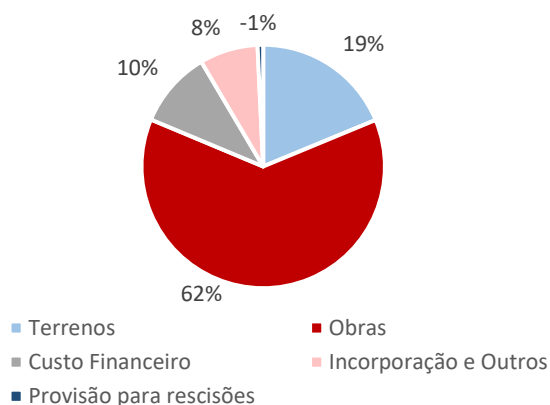
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E DOS SERVIÇOS PRESTADOS

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

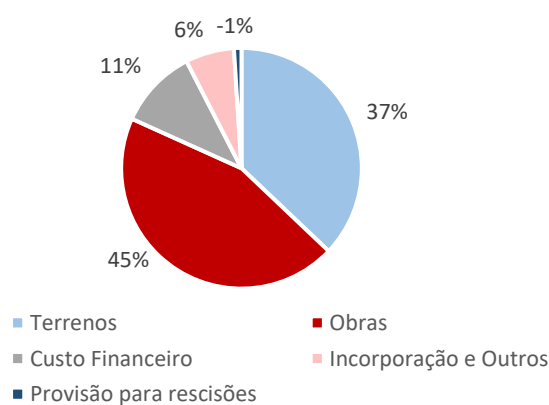
Os encargos financeiros apropriados ao **Custo dos Imóveis Vendidos** (oriundos de dívidas corporativas relacionadas a projetos e financiamento à produção) foram de R\$ 9 milhões no 2T23, ante R\$ 5 milhões reportados no 2T22 e R\$ 13 milhões no 1T23. No acumulado do ano, os encargos financeiros somaram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

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

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (2T23)



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados (1S23)



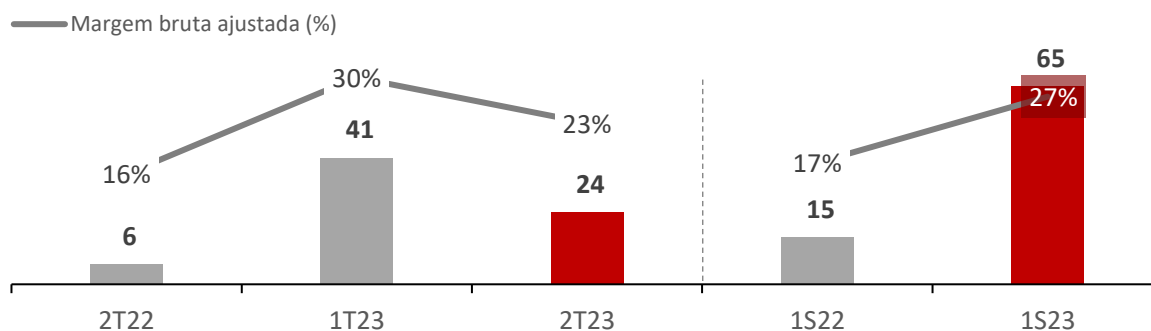
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO E MARGEM BRUTA

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

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

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

Lucro Bruto Ajustado (R\$ milhões)



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

RESULTADOS A APROPRIAR

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

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

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

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

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

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

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

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

DESPESAS COM VENDAS

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

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

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

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

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

OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

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

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

EBITDA

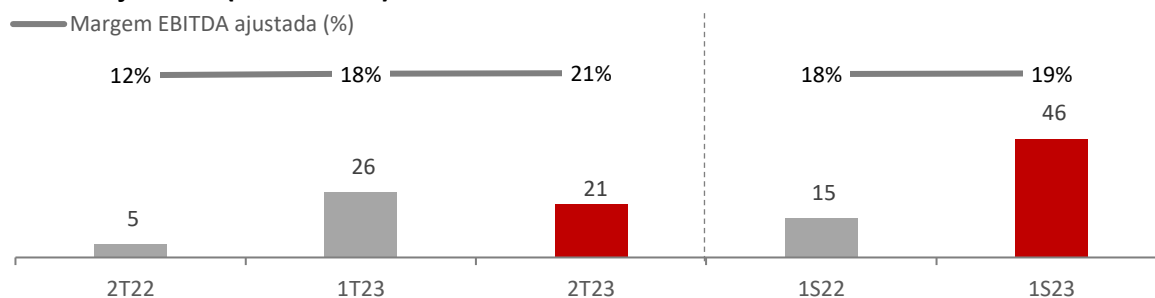
No 2T23 o **EBITDA**¹ totalizou um lucro de R\$ 11 milhões, com **Margem EBITDA** de 11,1%. Para efeitos comparativos, a TECNISA apresentou lucro de R\$ 1 milhão com margem de 1,6% no 2T22 e um lucro de R\$ 12 milhões com margem de 8,9% no 1T23.

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

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

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

EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



RESULTADO FINANCEIRO

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

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

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

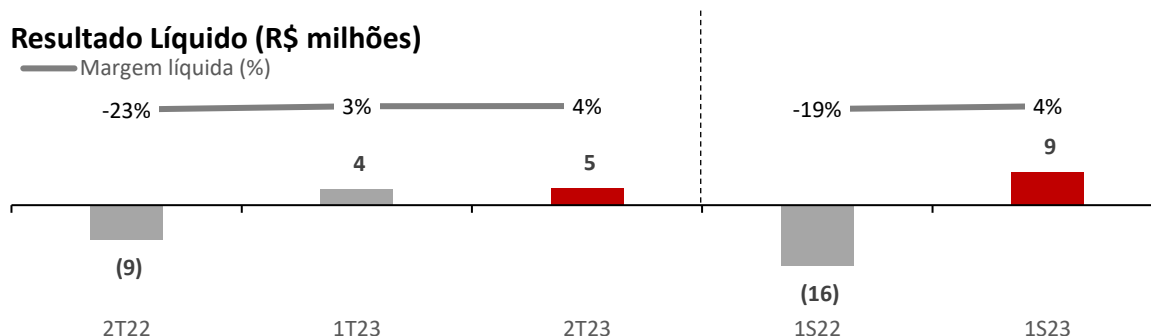
Entre os indexadores de atualização monetária, o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA")** totalizou inflação de 0,76% no 2T23, versus inflação de 2,22% no 2T22 e de 2,09% no 1T23; enquanto o **Índice Geral de Preços - Mercado IGP-M** totalizou deflação de 4,65% no 2T23, versus inflação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

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

RESULTADO LÍQUIDO

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

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



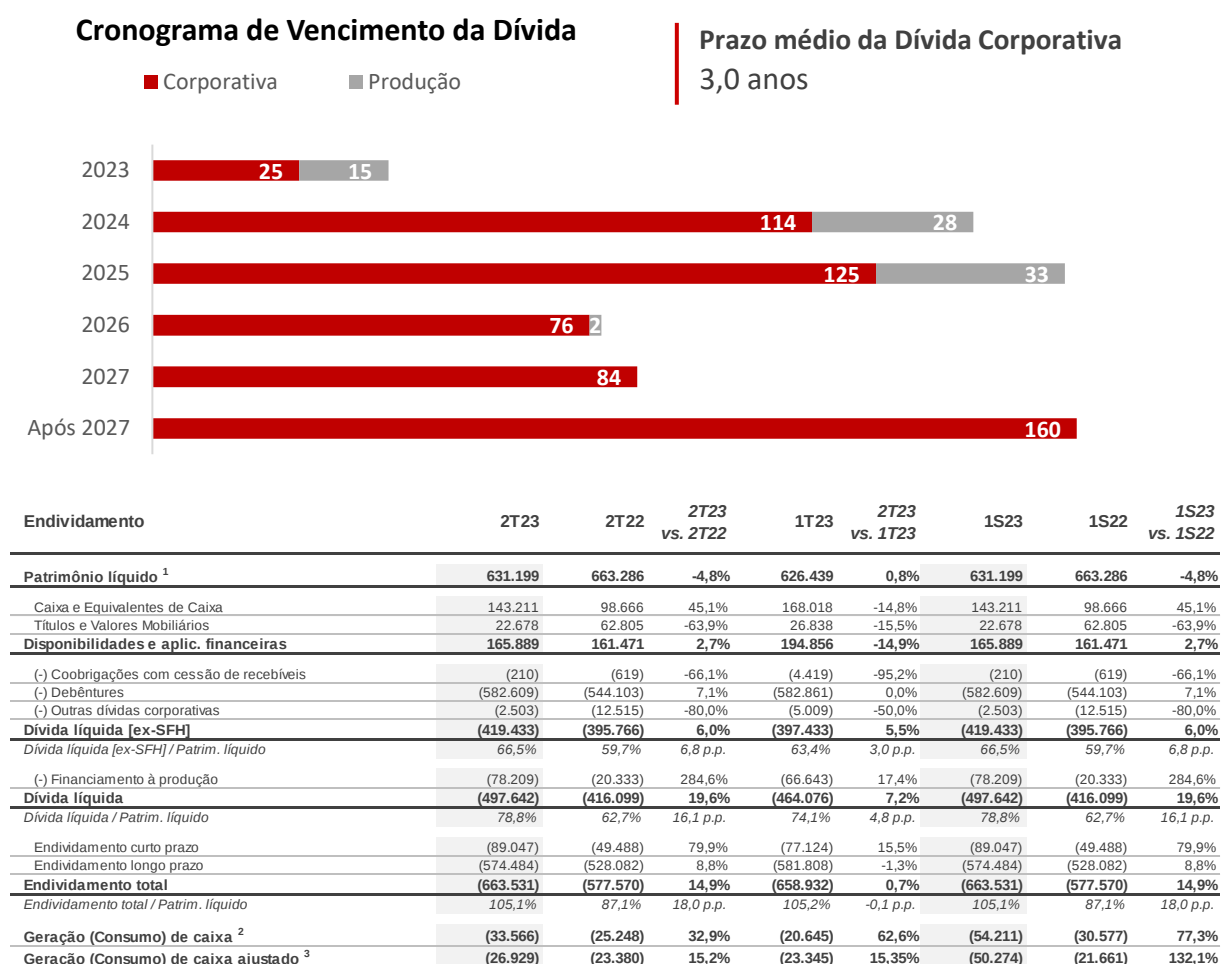
POSIÇÃO DE CAIXA E ENDIVIDAMENTO

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

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

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

A seguir é apresentado o cronograma do pagamento das dívidas.



CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

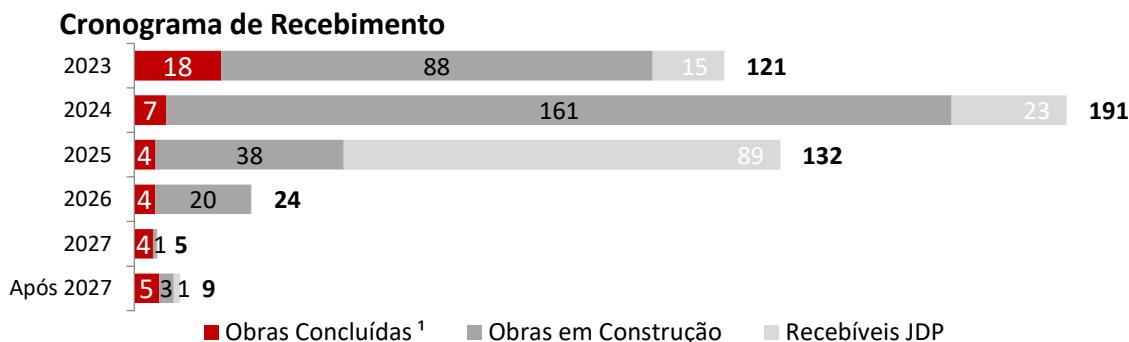
Apresentamos a seguir a abertura do **Contas a Receber de Clientes**. Ao final do 2T23, a carteira de recebíveis de obras concluídas, incluindo recebíveis do Jardim das Perdizes e outros projetos contabilizados por equivalência patrimonial, totalizava, aproximadamente, R\$ 37 milhões, majoritariamente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

¹ Patrimônio Líquido incluindo participação de minoritários.

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

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

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



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

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

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

EVENTOS SUBSEQUENTES

Subscrição de Debêntures

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

Reafirmação do rating corporativo 'brA'

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

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 2T23

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

CONTATO DO RI

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - DRE

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

DRE Consolidado	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23	1S23	1S22	1S23 vs. 1S22
Receita de imóveis vendidos	90.462	40.041	125,9%	134.741	-32,9%	225.203	86.086	161,6%
Receita de serviços prestados	15.033	1.835	719,2%	8.534	76,2%	23.567	4.644	407,5%
Receita operacional bruta	105.495	41.876	151,9%	143.275	-26,4%	248.770	90.730	174,2%
Impostos sobre as vendas	(3.684)	(1.310)	181,2%	(3.545)	3,9%	(7.229)	(2.685)	169,2%
Receita operacional líquida	101.811	40.566	151,0%	139.730	-27,1%	241.541	88.045	174,3%
Custo das vendas e serviços	(87.345)	(38.691)	125,8%	(110.974)	-21,3%	(198.319)	(81.085)	144,6%
Custo dos imóveis vendidos	(79.310)	(34.585)	129,3%	(104.948)	-24,4%	(184.258)	(73.410)	151,0%
Custo dos serviços prestados	(8.035)	(4.106)	95,7%	(6.026)	33,3%	(14.061)	(7.675)	83,2%
Lucro bruto	14.466	1.875	671,5%	28.756	-49,7%	43.222	6.960	521,0%
Margem bruta (%)	14,2%	4,6%	9,6 p.p.	20,6%	-6,4 p.p.	17,9%	7,9%	10,0 p.p.
Receitas (despesas) operacionais	(5.028)	(6.339)	-20,7%	(19.216)	-73,8%	(24.244)	(8.847)	174,0%
Vendas	(6.587)	(8.995)	-26,8%	(7.544)	-12,7%	(14.131)	(14.897)	-5,1%
Gerais e administrativas	(5.447)	(11.362)	-52,1%	(9.767)	-44,2%	(15.214)	(21.434)	-29,0%
Honorários da administração	(3.269)	(2.700)	21,1%	(2.934)	11,4%	(6.203)	(6.090)	1,9%
Equivalência Patrimonial	4.579	9.080	-49,6%	1.330	244,3%	5.909	28.580	-79,3%
Outras receitas (despesas) operacionais	5.696	7.638	-25,4%	(301)	-1992,4%	5.395	4.994	8,0%
Resultado Financeiro	(1.707)	(3.987)	-57,2%	(1.877)	-9,1%	(3.584)	(12.220)	-70,7%
Despesas financeiras	(10.464)	(12.604)	-17,0%	(10.198)	2,6%	(20.662)	(27.790)	-25,6%
Receitas financeiras	8.757	8.617	1,6%	8.321	5,2%	17.078	15.570	9,7%
Resultado operacional	7.731	(8.451)	-191,5%	7.663	0,9%	15.394	(14.107)	-209,1%
Outras receitas (despesas) não operacionais	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro antes de IR e CS	7.731	(8.451)	-191,5%	7.663	0,9%	15.394	(14.107)	-209,1%
Imposto de renda e contribuição social	(2.942)	(1.078)	172,9%	(2.995)	-1,8%	(5.937)	(2.395)	147,9%
Diferido	(538)	(140)	284,3%	(36)	1394,4%	(574)	(272)	111,0%
Do exercício	(2.404)	(938)	156,3%	(2.959)	-18,8%	(5.363)	(2.123)	152,6%
Lucro líq. antes da partic. de minoritários	4.789	(9.529)	-150,3%	4.668	2,6%	9.457	(16.502)	-157,3%
Participação de minoritários	(212)	183	-215,8%	(522)	-59,4%	(734)	105	-799,0%
Lucro líquido do período	4.577	(9.346)	-149,0%	4.146	10,4%	8.723	(16.397)	-153,2%
Margem líquida (%)	4,5%	-23,0%	27,5 p.p.	3,0%	1,5 p.p.	3,6%	-18,6%	22,2 p.p.

ANEXO 2 - BALANÇO PATRIMONIAL

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

Balanço Patrimonial	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23
Ativo					
Circulante	831.367	783.354	6,1%	892.586	-6,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	143.211	98.666	45,1%	168.018	-14,8%
Títulos e Valores Mobiliários	17.949	60.417	-70,3%	22.250	-19,3%
Contas a receber de clientes	155.810	58.910	164,5%	129.269	20,5%
Imóveis a comercializar	457.697	528.258	-13,4%	516.647	-11,4%
Despesas pagas antecipadamente	3.540	2.524	40,3%	4.062	-12,9%
Impostos a recuperar	12.644	13.334	-5,2%	14.067	-10,1%
Outras contas a receber	40.516	21.245	90,7%	38.273	5,9%
Realizável a longo prazo	252.198	179.288	40,7%	188.659	33,7%
Títulos e Valores Mobiliários	4.729	2.388	98,0%	4.588	3,1%
Contas a receber de clientes	35.885	39.264	-8,6%	46.929	-23,5%
Imóveis a comercializar	114.584	41.545	175,8%	46.386	147,0%
Impostos a recuperar	7.292	6.193	17,7%	4.733	54,1%
Partes Relacionadas	6.678	7.377	-9,5%	7.970	-16,2%
Parceiro em Negócios	55.013	67.013	-17,9%	56.085	-1,9%
Outras contas a receber	28.017	15.508	80,7%	21.968	27,5%
Permanente	484.190	575.811	-15,9%	483.175	0,2%
Investimentos	458.991	555.739	-17,4%	458.292	0,2%
Imobilizado	12.767	8.347	53,0%	11.889	7,4%
Intangível	12.432	11.725	6,0%	12.994	-4,3%
Total do ativo	1.567.755	1.538.453	1,9%	1.564.420	0,2%

Balço Patrimonial	2T23	2T22	2T23 vs. 2T22	1T23	2T23 vs. 1T23
Passivo					
Circulante	234.925	236.740	-0,8%	237.879	-1,2%
Empréstimos e financiamentos	89.047	49.488	79,9%	77.124	15,5%
Fornecedores	19.870	5.776	244,0%	12.665	56,9%
Impostos e contribuições a recolher	2.677	1.715	56,1%	3.485	-23,2%
Salários a pagar e encargos a recolher	16.295	12.875	26,6%	19.941	-18,3%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	471	418	12,7%	391	20,5%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	4.270	1.161	267,8%	4.493	-5,0%
Partes Relacionadas	21.600	68.347	-68,4%	23.604	-8,5%
Parceiro em Negócios	14.593	29.605	-50,7%	14.367	1,6%
Adiantamento de clientes	35.545	40.261	-11,7%	58.704	-39,5%
Provisão para IR e CS	3.303	2.535	30,3%	3.891	-15,1%
Impostos e contribuições diferidos	4.658	1.743	167,2%	3.549	31,2%
Aquisição de participação societária a pagar	10.630	11.989	-11,3%	10.630	0,0%
Provisão para garantias	941	2.972	-68,3%	1.332	-29,4%
Outras contas a pagar	11.025	7.855	40,4%	3.703	197,7%
Não circulante	701.631	638.427	9,9%	700.102	0,2%
Empréstimos e financiamentos	574.484	528.082	8,8%	581.808	-1,3%
Provisão para plano de incentivo a longo prazo	1.241	-	n.a.	802	54,7%
Adiantamento de clientes	69.541	35.573	95,5%	58.322	19,2%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	5.005	2.031	146,4%	5.367	-6,7%
Provisão para riscos	30.736	54.884	-44,0%	33.099	-7,1%
Provisão para garantias	3.881	1.606	141,7%	3.746	3,6%
Impostos e contribuições diferidos	1.450	1.859	-22,0%	1.288	12,6%
Participação em consórcios	1.801	1.162	55,0%	1.810	-0,5%
Outras contas a pagar	13.492	13.230	2,0%	13.860	-2,7%
Acionistas não controladores	32.538	89.434	-63,6%	32.355	0,6%
Patrimônio líquido	598.661	573.852	4,3%	594.084	0,8%
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	8.723	(16.397)	-153,2%	4.146	110,4%
Outros	(41.038)	(39.682)	3,4%	(41.038)	0,0%
Total do passivo e PL	1.567.755	1.538.453	1,9%	1.564.420	0,2%

ANEXO 3 - FLUXO DE CAIXA

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

Fluxo de Caixa	2T23	2T22
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.731	(8.451)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais	18.888	9.675
Depreciação	964	1.624
Amortização de ágios / software (líquido)	938	1.053
Baixa de imobilizado / intangível	-	2.426
Equivalência patrimonial	(4.579)	(9.080)
Juros e encargos financeiros líquidos	19.662	14.641
Rendimento de títulos e valores mobiliários não resgatados	(282)	(2.044)
Impostos e contribuições diferidos	733	153
Provisões	(316)	(1.010)
Amortização de remensuração de investimento	1.653	1.393
Ajuste a valor presente	115	519
Diminuição (aumento) nas contas dos ativos e passivos	(51.016)	(14.802)
Contas a receber	(58.118)	(17.599)
Créditos diversos	(1.544)	(311)
Imóveis a comercializar	(1.580)	(3.503)
Despesas pagas antecipadamente	522	289
Impostos a recuperar	(1.136)	1.308
Outras contas a receber	(6.049)	301
Partes relacionadas	302	859
Participações em consórcios	(9)	(12)
Fornecedores	7.205	2.141
Impostos, contribuições e salários	(4.454)	(1.232)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.992)	(999)
Adiantamento de clientes	29.316	6.010
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(585)	(433)
Dividendos recebidos	2.363	24.363
Juros pagos	(17.122)	(16.677)
Pagamentos de processos para riscos	(2.861)	(7.996)
Pagamento de garantias	(1.101)	(2.272)
Outras contas a pagar	6.827	961
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades operacionais	(24.397)	(13.578)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Intangível	(376)	(385)
Títulos e valores mobiliários	4.442	(1.807)
Compras de imobilizado	(1.838)	(1.348)
Aumento (redução) dos investimentos	(90)	(2)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	2.138	(3.542)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Variação líquida dos empréstimos tomados	(2.519)	(10.930)
Participação de acionistas não controladores em controladas	(29)	(45)
Disponibilidades líquidas (aplicadas nas) geradas pelas atividades de financiamentos	(2.548)	(10.975)
(Redução) aumento nas disponibilidades	(24.807)	(28.095)

ANEXO 4 - INDICADORES DOS EMPREENDIMENTOS

EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Empreendimento	Participação TCSA (%)	Lançamento	Entrega da obra	VGV lançado (R\$ milhões)	Unidades	Área privativa (m²)	Área priv. vendida (%)	POC ¹ (%)
W/L Vila Romana	100,0%	dez/20	dez/23	139,0	140	13.480	58,1%	70,8%
Auguri Mooca	100,0%	dez/20	ago/23	125,0	68	12.628	97,1%	100,0%
Highlights Campo Belo	100,0%	mai/21	abr/24	164,8	231	13.473	64,9%	75,9%
Highlights Dr. Nelson Moretti	100,0%	set/21	out/24	154,4	287	14.182	32,5%	46,4%
Florear	100,0%	set/21	set/24	133,5	207	10.062	61,9%	53,9%
Highlights Pinheiros	100,0%	out/21	dez/24	165,7	157	10.668	52,2%	54,0%
Unik	70,0%	dez/21	dez/24	321,3	430	28.490	52,7%	33,1%
Astral Saúde	100,0%	ago/22	jan/25	107,4	131	9.577	25,3%	38,1%
Bosque Pitangueiras	57,5%	out/22	abr/25	218,0	150	15.681	90,6%	33,6%
Reserva Figueiras	57,5%	nov/22	out/25	288,0	104	18.423	47,0%	7,7%
Kalea Jardins	100,0%	dez/22	jul/26	380,0	33	11.491	61,8%	55,2%

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.